# 이사



법제처
찾기 쉬운 생활법령

이 정보는 2026년 10월 15일 기준으로 작성된 것입니다.

찾기 쉬운 생활법령은 국민이 실생활에 필요한 법령을 쉽게 찾아보고 이해할 수 있도록 관련 법령정보를 국민의 생활중심으로 재분류하여 제공하고 있습니다. 따라서 제공된 법령정보는 법적 효력을 갖는 유권해석(결정, 판단)의 근거가 되지 않고, 각종 신고, 불복 청구 등의 증거자료로서의 효력은 없습니다. 구체적인 법령에 대한 질의는 담당기관이나 국민 신문고에 문의하시기 바랍니다.

공공데이터 정책에 따라 '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령은 누구에게나 개방되어 있으며, 영리 목적의 이용을 포함하여 자유로운 활용이 보장됩니다. 이 경우 출처가 법제처 찾기 쉬운 생활법령(http://www.easylaw.go.kr)임을 명시해 주시고, 단순 인용이 아닌 영리목적의 이용이거나 자료의 상당 부분을 이용하는 경우에는 해당 사항을 법제처 법제정보담당관(044-200-6900)으로 통지하여 주시기 바랍니다.

※ 다만, '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령 중 제3자가 저작권을 갖는 저작물의 경우에는 원 저작자의 저작권 정책 및 「저작권법」에 따릅니다.

찾기 쉬운 생활법령에서 제공하는 자료를 위조 · 변조하거나 생활법령에 포함된 제3자의 저작권을 침해하는 경우에는 관련 법령(「저작권법」 제136조부터 제138조까지)에 따라 처벌을 받을 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

**[ 이사 ]**

대다수의 국민들이 살아가면서 한번쯤 이사를 경험하게 되면서도 이사로 인해 어떤 법적 문제들이 발생하는지, 그리고 그러한 문제에 어떻게 대처하면 좋은지 잘 모르는 경우가 많습니다. 이에 이 콘텐츠는 이사를 하는 국민들이 문제상황에 적절히 대응하여 불필요한 손해를 보는 일없이 새로운 보금자리에서 조속히 안정된 생활을 영위할 수 있도록 돕고자 이사 전 집을 알아보는 것부터 이사를 한 후까지 시간 흐름에 따라 확인할 사항 및 해야 할 일, 발생할 수 있는 분쟁의 유형 및 그 해결방법에 관한 체크리스트를 제공하고 있습니다.

이사 ..... 1
1. 집 구하기 ..... 4
1.1. 집 구하기 및 주변조사 ..... 4
1.1.1. 집 구하기 ..... 4
1.1.2. 분양 및 경매하기 ..... 11
1.1.3. 이사할 곳 주변 조사하기 ..... 15
1.2. 자금계획 세우기 ..... 20
1.2.1. 대출알아보기 ..... 20
1.3. 집 내놓기 ..... 22
1.3.1. 집 내놓기 및 비용회수하기 ..... 22
2. 집 계약하기 ..... 27
2.1. 계약서 작성하기 ..... 27
2.1.1. 중개보수 등 확인하기 ..... 27
2.1.2. 계약서 작성하기 ..... 31
2.1.3. 임대차 계약에 따른 권리와 의무 확인하기 ..... 35
2.2. 잔금정산 및 등기하기 ..... 39
2.2.1. 잔금정산하기 ..... 39
2.2.2. 부동산 거래 및 주택 임대차 계약 신고하기 ..... 42
2.2.3. 등기하기 ..... 45
2.2.4. 매매를 한 경우 세금 납부하기 ..... 48
2.2.5. 임대를 한 경우 세금 신고하기와 세액공제 받기 ..... 55
2.3. 집 꾸미기 ..... 58
2.3.1. 주택 수리하기 ..... 58
2.3.2. 주택수리 하자에 관한 분쟁해결기준 ..... 61
3. 이사하기 ..... 64
3.1. 이사 체크리스트 ..... 64
3.1.1. 이사 체크리스트 ..... 64
3.2. 이사하기 ..... 65
3.2.1. 이사업체 정하기 ..... 65
3.2.2. 이사업체 관련 분쟁해결하기 ..... 69
3.3. 각종 요금 정산하기 ..... 74
3.3.1. 전기, 가스 및 상하수도요금 정산하기 ..... 74
3.3.2. 관리비예치금 및 장기수선충당금 정산하기 ..... 76
4. 이사 후 새집생활하기 ..... 77
4.1. 전입신고하기 ..... 77
4.1.1. 전입신고하기 ..... 77
4.2. 아이 전학시키기 ..... 81
4.2.1. 아이 전학시키기 ..... 81

# 1. 집 구하기

## 1.1. 집 구하기 및 주변조사

### 1.1.1. 집 구하기

#### 이사갈 집 찾아보기

##### 주변시세 확인하기

▪ 부동산 시세 및 실거래가 확인하기

▹ 이사를 가려고 하는 지역의 시세 등을 먼저 확인하고 자금 사정 등 여러 가지를 고려한 이후에 매물로 나온 집을 살펴보는 것이 필요해요.

▪ 부동산 시세 및 실거래가 확인방법

▹ 국토교통부에서는 부동산투기 및 탈세를 방지하고자 아파트, 다세대/연립, 단독/다가구의 실제 매매가격 및 전월세 가격을 공개하고 있어요.

> ※ 전국의 아파트, 다세대/연립, 단독/다가구의 매매가격 및 전월세 실거래가격에 대한 자세한 내용은 <국토교통부 실거래가 공개시스템 홈페이지(http://rt.molit.go.kr)>에서 확인하실 수 있습니다.

##### 이사갈 집 찾아보기

▪ 인터넷 검색을 통한 집 찾기

▹ 이사를 가려는 지역의 실거래가를 확인한 후 구체적으로 집을 구하려면 부동산 중개사무소가 매물로 올려놓은 자료를 찾아보는 것이 편리해요.

▹ 각종 포털사이트나 부동산 정보 사이트에서 매물을 검색해 볼 수 있어요. 그러나 인터넷에 올라 온 정보가 틀린 경우도 많으므로 인터넷에서 찾은 정보를 바탕으로 직접 가서 확인하는 것이 가장 안전하답니다.

▪ 부동산 중개사무소를 통한 집 찾기

▹ 이사를 가려는 지역의 집에 대한 정보는 그 주변의 부동산 중개사무소에서 많이 알고 있으므로 중개사무소를 방문해 매물로 나와 있는 집을 알아볼 수 있어요.

▹ 부동산 중개사무소를 이용할 때에는 믿을만한 업체를 선택하는 것이 중요한데, 법률에 따라 개설·등록된 업체로서 보증보험에 가입한 곳을 이용하는 것이 안전해요.

> **※ 부동산 중개사무소를 선택할 때는 꼭 확인하세요~~**
>
> • 부동산 중개사무소는 「공인중개사법」에 따라 개설·등록된 업체인지 고객이 확인할 수 있도록 중개사무소등록증이나 공인중개사자격증을 사무실 내에 걸어 놓아야 하니, 이를 확인하고 이용하세요(「공인중개사법」 제17조 및 「공인중개사법 시행규칙」 제10조).
>
> • 또한 부동산 중개사무소가 보증보험 또는 공제에 가입했는지도 사무실 내에 걸려있는 보증 설정 증명서류 등을 통해 확인할 수 있어요(「공인중개사법 시행규칙」 제10조).

**※ 부동산 중개사무소가 어디에 있는지 궁금하시다구요? 여기에 있어요~~**

- 전국 시·도별 부동산 중개사무소에 대한 자세한 정보는 <브이월드(https://www.vworld.kr/)-서비스-부동산 서비스-부동산 중개업> 또는 <한국공인중개사협회(https://www.kar.or.kr/)-정보마당-개업공인중개사 검색>에서 확인하실 수 있습니다.

## 이사 가고 싶은 집을 발견한 후 확인할 사항

### 주택의 관리상태 파악하기

▪ 쾌적도 파악하기

▹ 이사를 가고 싶은 집을 발견하면 외관만큼이나 살기가 좋은 집인지 파악하는 것이 중요하지요. 햇빛은 잘 드는지, 냉·난방비가 너무 많이 드는 집은 아닌지, 주위에 시끄러운 소음을 만들어 내는 요소는 없는지, 바깥에서 집 내부가 너무 잘 보이지는 않는지 등 집의 쾌적도에 대해 꼼꼼히 살펴보는 센스가 필요하죠~~.

▪ 수리가 필요한 부분 없는지 파악하기

▹ 이사를 한 후 보일러나 수도관, 계량기 등이 고장 나면 생활이 많이 불편할 수밖에 없겠죠? 입주하기 전 보일러 등을 수리할 연한은 아닌지, 부식된 곳은 없는지 꼼꼼히 파악하고, 보수가 필요해 보이면 보수를 한 후 입주를 하거나, 임대라면 임대인에게 보수를 해 줄 것인지 등을 확인하고 계약을 하는 것이 좋아요~~.

### 아파트 관리비 확인하기

▪ 매월 월세처럼 나가는 관리비~~, 자신이 예상하는 범위 내에서 관리비가 나오는지 먼저 확인하는 것이 좋겠죠?

**※ 아파트 관리비는 얼마나 나올까? 여기에서 찾아보세요~~**

- 전국의 아파트 관리비에 대한 자세한 내용은 <국토교통부 공동주택관리정보시스템(http://www.k-apt.go.kr)>에서 확인하실 수 있습니다.

< 예 시 >




## 부동산등기부 확인하기

▪ 자신이 올바른 소유주와 계약을 체결하고 있는지, 계약하려는 정확한 건물이 맞는지, 토지와 건물의 소유주는 일치하는지, 너무 많은 저당권이 설정되어 있어 추후 전세금 등을 돌려받지 못할 상황에 처할 수 있는 여지는 없는지 등 부동산을 계약하려면 확인해야 할 것이 너무나 많은데, 이런 것들을 확인할 수 있는 것이 부동산등기부죠.

▪ "부동산등기부"란 ?

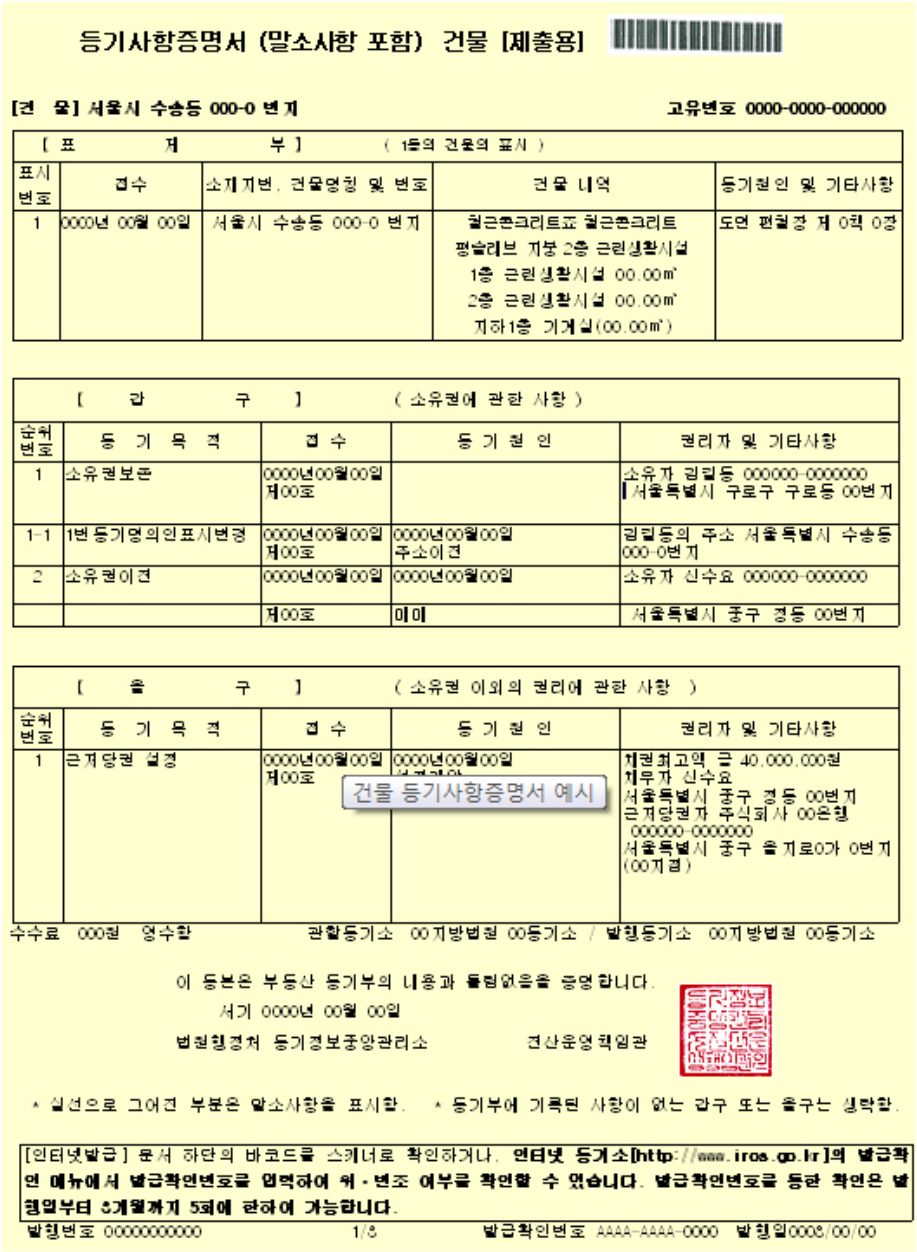
▹ “부동산등기부”란 전산정보처리조직에 의해 입력·처리된 등기정보자료를 「부동산등기규칙」에 따라 편성한 것을 말합니다(「부동산등기법」 제2조제1호).

▹ 부동산등기부에는 소유주, 정확한 건물의 면적, 저당권, 전세권 등이 설정되어 있는지 등이 자세히 기록되어 있으므로, 안전한 부동산 거래를 위해서는 등기부 확인이 필수입니다.

▪ 등기사항증명서 발급받기

▹ 부동산등기부를 확인하기 위해 발급받는 것이 등기사항증명서입니다.

※ 예시



등기사항증명서 (말소사항 포함) 건물 [제출용]

[건 물] 서울시 수송등 000-0 번지 고유번호 0000-0000-000000

[ 표 제 부 ] ( 1동의 건물의 표시 )

| 표시번호 | 접수 | 소재지번, 건물명칭 및 번호 | 건물 내역 | 등기원인 및 기타사항 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 0000년 00월 00일 | 서울시 수송등 000-0 번지 | 철근콘크리트조 철근콘크리트<br>평슬레브 지붕 2층 근린생활시설<br>1층 근린생활시설 00.00㎡<br>2층 근린생활시설 00.00㎡<br>지하1층 기계실(00.00㎡) | 도면 편철장 제 0책 0장 |

[ 갑 구 ] ( 소유권에 관한 사항 )

| 순위번호 | 등 기 목 적 | 접 수 | 등 기 원 인 | 권리자 및 기타사항 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 소유권보존 | 0000년00월00일<br>제00호 | | 소유자 김길동 000000-0000000<br>서울특별시 구로구 구로동 00번지 |
| 1-1 | 1번등기명의인표시변경 | 0000년00월00일<br>제00호 | 0000년00월00일<br>주소이전 | 김길동의 주소 서울특별시 수송등 000-0번지 |
| 2 | 소유권이전 | 0000년00월00일<br>제00호 | 0000년00월00일<br>매매 | 소유자 신수요 000000-0000000<br>서울특별시 종구 정동 00번지 |

[ 을 구 ] ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

| 순위번호 | 등 기 목 적 | 접 수 | 등 기 원 인 | 권리자 및 기타사항 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 근저당권 설정 | 0000년00월00일<br>제00호 | 0000년00월00일<br>설정계약 | 채권최고액 금 40,000,000원<br>채무자 신수요<br>서울특별시 종구 정동 00번지<br>근저당권자 주식회사 00은행<br>000000-0000000<br>서울특별시 종구 을지로0가 0번지<br>(00지점) |

건물 등기사항증명서 예시

수수료 000원 영수함 관할등기소 00지방법원 00등기소 / 발행등기소 00지방법원 00등기소

이 등본은 부동산 등기부의 내용과 틀림없음을 증명합니다.

서기 0000년 00월 00일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함. * 등기부에 기록된 사항이 없는 갑구 또는 을구는 생략함.

[인터넷발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷 등기소[http://www.iros.go.kr]의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 0000000000 1/3 발급확인번호 AAAA-AAAA-0000 발행일0000/00/00

▹ 등기사항증명서는 누구나 등기소를 방문하거나 무인발급기 또는 대한민국 법원 인터넷등기소 홈페이지(http://www.iros.go.kr)를 통해 발급받을 수 있어요(「부동산등기법」 제19조제1항 및 「부동산등기규칙」 제26조제1항, 제27조제1항, 제28조제1항).

▹ 등기사항증명서 발급 수수료

√ 등기소 방문 발급 : 1통에 20장까지는 1,200원이고 1통이 20장을 초과하는 경우에는 초과하는 1장마다 50원의 수수료를 더 내야 해요(「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제2조제1항 본문).

√ 무인발급기나 인터넷 이용 발급 : 1통에 1,000원입니다(「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제2조제2항).

※ 전국 시·도별 등기소 위치 및 정보에 대한 자세한 내용은 <대한민국 법원 인터넷등기소 홈페이지(http://www.iros.go.kr)-고객센터-전국 등기소 안내-등기소 찾기>에서 확인하실 수 있습니다.

※ 전국 시·도별 무인발급기 위치 및 정보에 대한 자세한 내용은 <대한민국 법원

> 인터넷등기소 홈페이지(http://www.iros.go.kr)-고객센터-전국 등기소 안내-무인발급기 찾기>에서 확인하실 수 있습니다.

### 지적공부 및 건축물대장 확인하기

▪ 계약하려는 집과 집이 있는 토지의 소유주가 일치하는지, 계약하려는 면적 전체의 소유주가 맞는지 확인하기 위해서는 지적공부 및 건축물대장을 보는 것이 필요해요.

▪ "지적공부"란 ?

▹ “지적공부”란 토지대장, 임야대장, 공유지연명부, 대지권등록부, 지적도, 임야도 및 경계점좌표등록부 등 지적측량 등을 통하여 조사된 토지의 표시와 해당 토지의 소유자 등을 기록한 대장 및 도면(정보처리시스템을 통해 기록·저장된 것을 포함)을 말합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제19호).

▪ 지적공부의 열람 또는 등본 발급받기

▹ 지적공부를 열람하거나 등본을 발급받기 위해서는 동사무소, 시·군·구청을 방문하거나, 정부 24 홈페이지(http://www.gov.kr)를 이용하면 됩니다.

▹ 토지(임야)대장의 열람 및 발급 수수료

√ 동사무소, 시·군·구청 방문 : 열람수수료는 토지 1필지당 300원이고, 등본 발급수수료는 500원이에요.

√ 인터넷 발급<정부 24 홈페이지(http://www.gov.kr) 이용> : 인터넷을 이용해 열람 및 발급을 신청하는 경우에는 무료입니다.

※ 예시

## 토지(임야)대장 열람·등본교부 신청




<정부 24 홈페이지(http://www.gov.kr), 신청작성예시>

▪ "건축물대장"이란 ?

▹ “건축물대장”이란 건축물과 그 대지의 현황 및 건축물의 구조내력(構造耐力)에 관한 정보를 적어서 보관하는 대장을 말합니다(「건축법」 제38조제1항).

▪ 건축물대장의 열람 또는 등·초본 발급받기

▹ 건축물대장을 열람하거나 등·초본을 발급받기 위해서는 가까운 구청 또는 주민센터를 방문하거나, 정부 24 홈페이지(http://www.gov.kr) 를 이용하면 됩니다.

▹ 건축물대장 열람 및 발급 수수료

√ 구청 또는 주민센터 방문 : 열람수수료는 1건당 300원이고, 등·초본 발급수수료는 500원이에요.

√ 인터넷 발급<정부 24 홈페이지(http://www.gov.kr) 이용> : 인터넷을 이용해 열람 및 발급을 신청하는 경우에는 무료입니다.

※ 예시




<정부 24 홈페이지(http://www.gov.kr), 신청작성예시>

※ "부동산종합공부"란 ?

· "부동산종합공부"란 다음과 같은 부동산에 관한 종합정보를 정보관리체계를 통해 기록·저장한 것을 말합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제19호의3, 제76조의3 및 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제62조의2).

√ 토지의 표시와 소유자에 관한 사항 : 지적공부의 내용

√ 건축물의 표시와 소유자에 관한 사항(토지에 건축물이 있는 경우만 해당) : 건축물대장의 내용

√ 토지의 이용 및 규제에 관한 사항 : 토지이용계획확인서의 내용

√ 부동산의 가격에 관한 사항 : 개별공시지가, 개별주택가격 및 공동주택가격 공시내용

√ 그 밖에 부동산의 효율적 이용과 부동산과 관련된 정보의 종합적 관리·운영을 위해 필요한 부동산의 권리에 관한 사항

※ 부동산종합공부의 열람 및 부동산종합증명서 발급받기

· 부동산종합공부를 열람하거나 부동산종합공부 기록사항의 전부 또는 일부에 관한 증명서(이하 "부동산종합증명서"라 함)를 발급받으려는 사람은 가까운 시·군·구청 또는

읍·면·동사무소를 방문하거나, 부동산 정보 공공포털사이트(https://seereal.lh.or.kr) 을 이용하면 됩니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제76조의4제1항).

· 열람 및 발급 수수료(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행규칙」 별표 12 제14호 및 제15호).

√ 시·군·구청 또는 읍·면·동사무소 방문 : 종합형은 토지 1필지당 1,500원이고, 맞춤형은 토지 1필지당 1,000원이에요.

√ 인터넷 발급<부동산 정보 공공포털사이트(https://seereal.lh.or.kr) 이용> : 열람은 무료지만, 종합형의 발급은 1필지당 1,000원, 맞춤형 발급은 필지당 800원을 내야 해요.

### 1.1.2. 분양 및 경매하기

#### 분양 및 공공임대 알아보기

##### 민간분양

▪ 민간분양은 국가기관이나 공기업이 아닌 민간기업인 주택건설사업자가 주택을 건설해 분양하는 것을 말하는데, 각 건설사 홈페이지나 포털 사이트 등에서 분양 여부를 확인할 수 있어요.

##### 공공분양

▪ 공공분양은 주택도시기금으로부터 자금을 지원받아 85제곱미터 이하인 주택을 건설하거나 개량해 국가기관 또는 공사 등이 분양하는 것을 말합니다(「주택법」 제2조제5호 및 제6호 참조).

※ 한국토지주택공사에서 분양하는 단지에 대한 자세한 정보는 <LH청약플러스 홈페이지(https://apply.lh.or.kr/)> 에서 확인하실 수 있습니다.

※ 분양을 받기 위한 청약제도에 대한 더 자세한 내용은 이 사이트 『아파트 분양받기』 콘텐츠에서 확인하실 수 있습니다.

##### 공공임대

▪ 공공임대는 국가기관이나 공사 등이 주택도시기금으로부터 자금을 지원받아 건설하거나 매입한 주택을 임대하는 것을 말하는데(「공공주택 특별법」 제2조제1호·제1호의2·제1호의3 참조), 한국토지주택공사에서 보급하는 공공임대주택과 서울시 SH공사에서 보급하는 장기전세주택(시프트) 등이 있어요.

▪ 한국토지주택공사에서 보급하는 주택의 유형

| 유형 | 주요 내용 |
|---|---|
| 국민임대주택 | 장기 공공임대주택 재고량을 선진국 수준으로 확대하여 무주택 저소득층(소득 1~4분위 계층)의 주거안정을 도모하기 위해 국가재정과 국민주택기금을 지원받아 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사가 건설·공급하는 주택으로 저렴한 임대료로 장기간(30년) 임대하며, 분양전환되지 않음 |
| 공공임대주택 | -5년(10년) 공공임대주택 : 5년(10년)의 임대기간 종료후 입주자에게 우선 분양전환하는 주택<br>-분납 임대주택: 입주자가 입주시까지 집값의 일부만을 초기 지분금(30%)으로 납부하고 임대기간(10년) 동안 단계적으로 잔여분납금을 모두 납부하고 분양전환 받는 주택<br>-50년 공공임대주택 : 영구임대주택을 대체할 목적으로 기금 등을 지원받아 한국토지주택공사 또는 지자체가 건설·공급하는 임대주택으로 분양전환 되지 않음 |
| 영구임대주택 | 저소득층 주거안정을 위해 '89년 국내 최초로 시도된 사회복지적 성격의 임대주택으로서, 정부의 재정보조를 받아 전용 26.34㎡~42.68㎡ 규모로 19만여호(공사 14만여호)가 건설되어 기초생활수급자 등과 같은 저소득층에게 저렴한 임대료로 공급됨 |
| 장기전세주택 | 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사가 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 주택으로서 20년의 범위에서 전세계약의 방식으로 공급하는 임대주택 |

<출처: LH청약플러스(https://apply.lh.or.kr/)-청약-임대주택-임대가이드>

▪ 서울시 SH공사에서 보급하는 장기전세주택(시프트)

▸ 장기전세주택(시프트)는 주변 전세 시세의 80% 이하로 최장 20년까지 살 수 있도록 서울시 SH공사에서 보급하는 주택입니다.

※ 장기전세주택(시프트)의 임대 정보 등에 대한 자세한 정보는 <SH 인터넷청약시스템(https://www.i-sh.co.kr)-주택임대-장기전세주택> 에서 확인하실 수 있습니다.

### 임대주택의 매각제한 규정 알아보기

▪ 임대주택은 다음과 같은 임대의무기간이 지나지 않으면 매각할 수 없으므로, 공공임대주택이나 시프트를 알아보는 경우 얼마의 시간이 지나야 자신의 소유가 될 수 있는지 파악하는 것이 중요해요(「공공주택 특별법」 제50조의2제1항 및 「공공주택 특별법 시행령」 제54조제1항).

1. 영구임대주택 : 50년
2. 국민임대주택 : 30년
3. 행복주택 : 30년
4. 통합공공임대주택: 30년
5. 장기전세주택: 20년

6. 위 1.부터 5.까지에 해당하지 않는 공공임대주택 중 임대 조건을 신고할 때 임대차 계약기간을 6년 이상 10년 미만으로 정하여 신고한 주택: 6년

7. 위 1.부터 5.까지에 해당하지 않는 공공임대주택 중 임대 조건을 신고할 때 임대차 계약기간을 10년 이상으로 정하여 신고한 주택: 10년

8. 그 밖의 공공임대주택: 5년

## 경매 알아보기

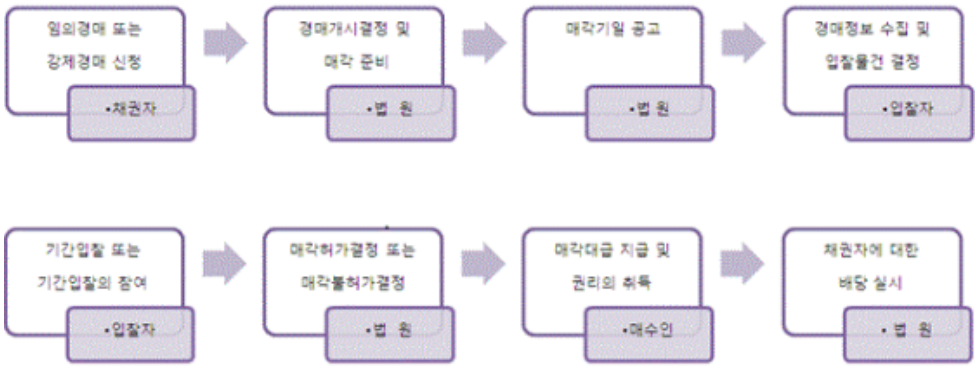
### 경매물건 확인하기

▪ 어떤 부동산이 경매에 나왔는지 확인하는 것이 경매에 참가하기 위한 첫 단계인데요, 매각 부동산에 대한 정보는 법원게시판, 관보·공보, 신문 또는 전자통신매체를 통해 알 수 있어요(「민사집행법」 제104조제1항 및 「민사집행규칙」 제11조제1항).

> ※ 전국의 경매물건에 대한 자세한 내용은 <대한민국 법원 법원경매정보(https://www.courtauction.go.kr)> 에서 확인하실 수 있습니다.

### 경매절차 확인하기

▪ 경매는 다음과 같은 절차에 따라 진행됩니다.




▪ 입찰물건 결정하기

▹ 경매에 참여하려는 사람은 경매 정보를 토대로 물건을 선정한 뒤에 실제로 부동산을 방문해 현장조사를 하고, 등기사항증명서 등을 발급받아 권리분석을 한 후에 최종적으로 입찰할 물건을 결정해야 해요.

▪ 입찰 참여하기

▹ 법원에서 지정한 매각방식에 따라 입찰자는 기일입찰 또는 기간입찰에 참여하면 됩니다(「민사집행법」 제103조 및 「부동산등에 대한 경매절차 처리지침」 제3조제1항).

> ※ **기일입찰**
>
> · "기일입찰"이란 입찰자가 매각기일에 출석해서 입찰표를 집행관에게 제출하고 개찰을 하는 방식으로 진행되는 입찰절차를 말해요(「민사집행법」 제103조제2항·제3항 및 「민사집행규칙」 제62조제1항).

· 기일입찰에서 입찰표는 다른 사람이 알지 못하도록 따로 마련된 장소에서 기재해 집행관에게 제출해요(「민사집행법」 제103조제3항 및 「민사집행규칙」 제61조제1항).

· 개찰은 입찰자를 참여시킨 상태에서 하며, 그 중 가장 높은 가격을 적어낸 사람을 최고가매수신고인으로 결정해요(「민사집행법」 제103조제3항, 제115조제1항 및 「민사집행규칙」 제65조제2항).

**※ 기간입찰**

· "기간입찰"이란 입찰자가 1주일에서 1개월 정도의 입찰기간 내에 입찰표에 매수가격을 기재해서 집행관에게 직접 또는 등기우편으로 제출하고, 매각기일에 개찰을 하는 방식으로 진행되는 입찰절차를 말해요(「민사집행법」 제103조제2항·제3항, 「민사집행규칙」 제68조 및 제69조).

· 따라서, 기간입찰은 입찰표를 직접 또는 등기우편으로 제출하면 되므로 출석할 필요가 없어요.

▪ 낙찰받기

▹ 매각기일에 최고가 매수인이 정해지면 법원은 매각결정기일을 열어 이해관계인의 의견을 듣고 매각불허가 사유가 없으면 매각허가결정을 합니다(「민사집행법」 제120조 및 제123조).

## 경매를 할 경우 주의사항

▪ 권리관계 확인하기

▹ 경매를 받았는데 주택에 살고 있던 사람이 나가지 않겠다고 한다든지(예를 들어, 유치권을 가진 사람), 전세권이 등기되어 있었는데 몰랐다든지 예상하지 못한 손해를 볼 수도 있어요.

▹ 이런 위험들은 법원에 비치되어 있는 감정평가서만으로는 확인이 안 되므로 반드시 현장을 방문해서 확인해야 하며, 부동산등기부, 건축물대장, 토지대장 등을 모두 비교해 보고 정확한 권리관계를 파악한 후에 입찰을 해야 예방할 수 있으니 주의하세요.

▹ 권리관계는 부동산 등기사항증명서를 발급받아 <을구>를 보면 소유권 이외에 저당권, 전세권, 지역권, 지상권 등에 관한 사항이 기재되어 있어 쉽게 확인할 수 있으니 꼭 확인하세요.

**※ 을구 보는 법**

- 부동산등기기록의 을구는 다음과 같이 구성되어 있습니다.

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

| 순위번호 | 등기목적 | 접 수 | 등기원인 | 권리자 및 기타사항 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 근저당권설정 | 2002년 4월 2일 제5845호 | 2002년 4월 1일 설정계약 | 채권최고액 금 200,000,000원<br>채무자 홍길동<br>서울시 종로구 수송동 00-0<br>근저당권자 김갑남 XXXXXX-XXXXXXX<br>서울시 종로구 원남동 0 |
| 2 | 전세권설정 | 2002년 6월 14일 제11654호 | 2002년 6월 12일 설정계약 | 전세금 100,000,000원<br>존속기간 2004년 6월 12일<br>전세권자 이을녀 XXXXXX-XXXXXXX<br>서울시 종로구 수송동 000-00 |

· 순위번호: 등기한 순서대로 표시합니다. 이 란에 기재된 순위번호에 의해 갑구의 권리들 사이에 우선순위가 정해집니다.

· 등기목적: 등기의 내용을 알 수 있습니다.

· 접수: 등기신청서를 접수한 날짜와 신청서를 접수하면서 부여받은 접수번호를 알 수 있습니다.

· 등기원인: 등기의 원인 및 원인일자를 알 수 있습니다.

· 권리자 및 기타사항: 부동산의 권리자 등을 알 수 있습니다.

※ 부동산 경매 절차 및 주의사항 등에 대한 더 자세한 내용은 이 사이트 『부동산 경매』 콘텐츠에서 확인하실 수 있습니다.

### 1.1.3. 이사할 곳 주변 조사하기

#### 어린이집 및 유치원 찾기

##### 어린이집 및 유치원 찾기

▪ 미취학 아동이 있는 가정에서는 이사할 집 주변에 어린이집이나 유치원이 있는지 찾아보는 것이 무엇보다 중요하죠? 무엇보다 국공립 어린이집의 경우 1년 이상의 대기시간이 필요할 수도 있으므로 이사를 계획하기 전 반드시 먼저 확인하세요.

**※ 어린이집 및 유치원 찾기**

· 집 주변 어린이집 및 유치원에 대한 자세한 내용은 <유치원알리미(http://e-childschoolinfo.moe.go.kr)-유치원·어린이집 정보-유치원·어린이집 조회>에서 확인하실 수 있습니다.

##### 어린이 통학버스 확인하기

▪ 이사할 집 주변에 어린이집이나 유치원을 찾은 후 그 곳까지 얼마나 걸리는지, 통학버스는 있는지, 있다면 안전요건을 잘 갖추었는지 확인하세요.

▪ 어린이 통학버스의 요건

▹ 어린이 통학버스가 승차정원 9인승(어린이 1명을 승차정원 1명으로 봄) 이상의 자동차인지 확인하세요(「도로교통법」 제52조제3항 전단 및 「도로교통법 시행규칙」 제34조 전단).

※ 「자동차관리법」 제34조에 따라 튜닝 승인을 받은 자가 9인승 이상의 승용자동차 또는 승합자동차를 장애아동의 승·하차 편의를 위해 9인승 미만으로 튜닝한 경우에는 그 승용자동차 또는 승합자동차도 어린이 통학버스로 사용할 수 있습니다(「도로교통법 시행규칙」 제34조 후단).

▹ 어린이 통학버스는 색상이 노란색이어야 하고, 승객석에 어린이의 신체에 적합하게 조절될 수 있는 좌석안전띠가 설치되어 있는지 등 적합한 기준을 갖추었는지 확인하세요(「도로교통법 시행령」 제31조제1호, 「자동차 및 자동차부품의 성능과 기준에 관한 규칙」 제19조제8항 및 제27조제6항).

▹ 어린이 통학버스는 교통사고의 발생 시 피해를 전액 배상할 수 있도록 보험회사의 보험이나 공제조합에 가입되어 있어야 합니다(「도로교통법 시행령」 제31조제3호).

##### 어린이 보호구역 확인하기

▪ 이사할 집 주변에 어린이집이나 유치원을 찾은 후 그 곳까지 얼마나 걸리는지, 가는 길은 안전한지 여부를 판단할 필요가 있어요. 걸어서 간다면 어린이집이나 유치원 주변에 어린이 보호구역이 지정되어 있는지 확인하세요.

▪ "어린이 보호구역"이란 ?

▹ “어린이 보호구역”이란 특별시장·광역시장·제주특별자치도지사 또는 시장·군수(광역시의 군수 제외)가 교통사고의 위험으로부터 어린이를 보호하기 위해 필요하다고 인정하는 경우 어린이집이나 유치원 또는 그 밖에 어린이가 자주 왕래하는 곳으로서 조례로 정하는 시설 또는 장소의 주변도로 가운데

일정 구간을 지정해 보호하는 것을 말합니다(「도로교통법」 제12조제1항 및 「도로교통법 시행규칙」 제14조).

▪ 어린이 보호구역의 지정 효과

▹ 안전표지판 및 신호기의 설치

√ 어린이 보호구역으로 지정되면 안전표지가 설치되고, 어린이집이나 유치원의 주 출입문과 가장 가까운 거리에 위치한 간선도로의 횡단보도에 신호기가 우선적으로 설치·관리됩니다(「어린이·노인 및 장애인 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙」 제6조제1항 및 제3항).

▹ 자동차의 통행 제한

√ 어린이 보호구역에서는 주정차가 금지되고, 시속 30킬로미터 이내의 속도로 운행해야 하는 등의 제한을 둘 수 있습니다(「어린이·노인 및 장애인 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙」 제9조제1항).

※ 어린이 통학 시 안전관리에 대한 더 자세한 내용은 이 사이트 『영유아 보육』 콘텐츠의 <어린이집 이용-어린이집의 관리-안전관리>에서 확인하실 수 있습니다.

## 초·중·고등학교 찾기

### 학교 찾기

▪ 이사하기 전 자녀를 전학시키거나 입학시킬 학교를 찾아보고, 학교 현황 및 학교폭력 여부 등을 파악해 학교를 결정하는 것이 좋겠죠?

※ 집 주변 초·중·고등학교 찾기는 <학교알리미 홈페이지(https://www.schoolinfo.go.kr)>에서 확인하실 수 있습니다.

### 학교폭력 여부 등 확인하기

▪ 교장은 학교폭력 예방교육 프로그램의 구성과 운용계획을 학부모가 쉽게 확인할 수 있도록 휴대전화를 이용한 문자메시지 전송, 인터넷 홈페이지 게시 및 그 밖에 다양한 방법으로 학부모에게 홍보하여 참여가 활성화될 수 있도록 노력해야 합니다(「학교폭력예방 및 대책에 관한 법률」 제15조제5항). 따라서 학부모는 각 학교의 홈페이지를 통해 학교폭력 등에 관한 사항을 확인할 수 있습니다.

▪ 그 밖의 학교에 관한 자세한 사항도 교육정보 공시서비스를 통해 확인할 수 있어요.

※ 예시




※ 위와 같은 교육정보 공시서비스는 <학교알리미(https://www.schoolinfo.go.kr)-전국학교정보>에서 확인하실 수 있습니다.

## 학원 등 찾기

### 학원 찾기

▪ 자녀가 있는 가정에서는 이사를 한 후 아이를 교육시킬 학원 등을 찾게 되는데요, 학교와 집 가까이에 학원이 있는 것이 좋겠죠?

※ 학원 및 교습소의 현황 및 교습비 등 정보는 해당 지역 교육청 홈페이지에서 확인하실 수 있습니다.

### 학원 주변의 유해업소 확인하기

▪ 학원은 교육환경을 해칠 우려가 있는 유해업소와 같은 건축물 안에서 운영을 해서는 안 됩니다(「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률」 제5조제2항).

※ **유해업소의 범위**(「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률」 제5조제4항, 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조 및 「교육환경 보호에 관한 법률 시행령」 제22조)

· 배출허용기준을 초과하여 대기오염물질을 배출하는 시설(「대기환경보전법」 제16조제1항)

· 배출허용기준을 초과하여 수질오염물질을 배출하는 시설과 공공폐수처리시설(「물환경보전법」 제32조제1항 및 제48조)

· 배출시설, 처리시설 및 공공처리시설(「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조, 제12조 및 제24조)

· 분뇨처리시설(「하수도법」 제2조제11호)

· 배출허용기준을 초과하여 악취를 배출하는 시설(「악취방지법」 제7조)

· 배출허용기준을 초과하여 소음·진동을 배출하는 시설(「소음·진동관리법」 제7조 및 제21조)

· 폐기물처리시설(규모, 용도, 기간 및 학습과 학교보건위생에 대한 영향 등을 고려하여 다음의 시설은 제외함)(「폐기물관리법」 제2조제8호)

√ 택지개발사업을 시행하는 동안 발생하는 임목(林木) 폐기물을 처리하기 위한 「폐기물관리법 시행령」 별표 3 제1호나목2) 또는 제3호가목2)에 따른 파쇄·분쇄 시설

√ 의료기관에서 배출되는 「폐기물관리법」 제2조제5호에 따른 의료폐기물을 해당 의료기관 내에서 처리하기 위한 「폐기물관리법 시행령」 별표 3 제1호나목9)에 따른 멸균분쇄 시설

· 가축 사체, 오염물건 및 수입금지 물건의 소각·매몰지(「가축전염병 예방법」 제11조제1항·제20조제1항, 제23조제1항 및 제33조제1항)

· 화장시설, 봉안시설 및 자연장지(「장사 등에 관한 법률」 제2조제8호, 제9호 및 제13호)(「장사 등에 관한 법률」 제16조제1항제1호 및 제2호에 따른 개인·가족자연장지와 종중·문중자연장지는 제외)

· 도축업 시설(「축산물 위생관리법」 제21조제1항제1호)

· 가축시장(「축산법」 제34조제1항)

· 제한상영관(「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」 제2조제11호)

· 성평등가족부장관이 고시한 영업에 해당하는 업소[「청소년 보호법」 제2조제5호가목7), 가목8), 가목9) 및 나목7)]

· 고압가스(「고압가스 안전관리법」 제2조), 도시가스(「도시가스사업법」 제2조제1호) 또는 액화석유가스(「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제2조제1호)의 제조, 충전 및 저장하는 시설(관계 법령에서 정한 허가 또는 신고 이하의 시설이라 하더라도 동일 건축물 내에 설치되는 각각의 시설용량의 총량이 허가 또는 신고 규모 이상이 되는 시설은 포함하되, 규모, 용도 및 학습과 학교보건위생에 대한 영향 등을 고려하여 다음의 시설의 전부 또는 일부는 제외)

√ 학교에서 교육 또는 연구 목적으로 설치하는 시설

√ 고압가스제조의 신고대상(동일 건축물 내에 설치되는 각각의 시설용량의 총량이 신고 규모인 경우를 포함) 중 건축물의 냉·난방용 냉동제조에 사용되는 시설(「고압가스 안전관리법 시행령」 제4조제2호)

√ 의료기관의 의료용 산소 공급 시설(「의료법」 제3조)

√ 소방시설(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제2조제1항제1호)

√ 「소방기본법」 제3조제1항에 따른 소방기관 또는 중앙소방학교 및 중앙119구조본부에서 설치하는 소방·의료용 시설

· 「폐기물관리법」 제2조제1호에 따른 폐기물을 수집·보관·처분하는 장소(규모, 용도, 기간 및 학습과 학교보건위생에 대한 영향 등을 고려하여 다음의 장소는 제외)

√ 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수·구청장이나 공원·도로 등 시설의 관리자가 폐기물의 수집을 위해 마련한 장소(「폐기물관리법」 제8조제1항)

√ 「폐기물관리법」 제46조제1항제2호에 해당하는 자가 해당 폐기물의 수집을 위해 마련한 장소

· 총포 또는 화약류의 제조소 및 저장소(「총포·도검·화약류 등의 안전관리에 관한 법률」 제2조)

· 격리소·요양소 또는 진료소(「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제37조제1항제2호)

· 지정소매인(「담배사업법」), 그 밖에 담배[연초(煙草)나 니코틴을 원료의 전부 또는 일부로 하여 피우거나, 빨거나, 증기로 흡입하거나, 씹거나, 냄새 맡기에 적합한 상태로 제조한 것을 포함]를 판매하는 자가 설치하는 담배자동판매기(「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 교육환경보호구역은 제외)

· 게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 및 복합유통게임제공업(「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조 제6호, 제7호 및 제8호)(「유아교육법」 제2조제2호에 따른 유치원 및 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 교육환경보호구역은 제외)

· 게임물 시설(「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조제6호다목)(「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 교육환경보호구역은 제외)

· 체육시설 중 무도학원 및 무도장(「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제3조)(「유아교육법」 제2조제2호에 따른 유치원, 「초·중등교육법」 제2조제1호에 따른 초등학교, 「초·중등교육법」 제60조의3에 따라 초등학교 과정만을 운영하는 대안학교 및 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 교육환경보호구역은 제외)

· 경마장 및 장외발매소(「한국마사회법」 제4조 및 제6조제2항), 경주장 및 장외매장(「경륜·경정법」 제5조 및 제9조제2항)

· 사행행위영업(「사행행위 등 규제 및 처벌 특례법」 제2조제1항제2호)

· 노래연습장업(「음악산업진흥에 관한 법률」 제2조제13호)(「유아교육법」 제2조제2호에 따른 유치원 및 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 교육환경보호구역은 제외)

· 비디오물감상실업 및 복합영상물제공업의 시설(「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」 제2조 제16호가목 및 라목)(「유아교육법」 제2조제2호에 따른 유치원 및 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 교육환경보호구역은 제외)

· 식품접객업 중 단란주점영업 및 유흥주점영업(「식품위생법」 제36조제1항제3호)

· 숙박업(「공중위생관리법」 제2조제2호) 및 관광숙박업(「관광진흥법」 제3조제1항제2호)[「국제회의산업 육성에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 국제회의시설에 부속된 숙박시설과 한국전통호텔업(「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호다목) 또는 가족호텔업(「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호라목)은 제외]

· 국가데이터처장이 고시하는 한국표준산업분류(「통계법」 제22조제1항)에 따른 제조업 중 레미콘 제조업(시멘트와 모래, 자갈 등의 광물성 물질 혼합물에 물을 첨가하여 굳지 않은 상태로 구매자에게 공급하는 콘크리트용 비내화 혼합물을 제조하는 산업활동)

· 정신재활시설(「정신건강증진 및 정신질환자 복지서비스 지원에 관한 법률」 제3조제7호) 중 중독자재활시설(알코올 중독, 약물 중독 또는 게임 중독 등으로 인한 정신질환자등을 치유하거나 재활을 돕는 시설)

· 카지노업(「관광진흥법」 제3조제1항제5호)

## 그 밖의 편의시설 찾기

### 체육시설 찾기

▪ 집 주변에 체육시설이 있다면 편리하겠죠? 피해가 발생했을 때 보상을 받을 수 있는 보험에 가입된 시설인지 먼저 확인하세요.

※ 체육시설이 갖추어야 할 시설과 관리의무 등에 대한 자세한 내용은 이 사이트 『체육시설 설치·운영』 콘텐츠에서 확인하실 수 있습니다.

### 이사 전 확인하기

▪ ① 놀이터 및 공원이 가까운지, ② 시장이나 마트가 가까이에 있는지, ③ 대중교통을 이용하기에 편리한지, ④ 파출소와 같은 치안시설이 가까운 곳에 위치해 있는지 확인하는 것 잊지 마세요.

> **※ 이사하기 전 주변 여건을 확인하세요~**
>
> 1. **지형:** 남향이 트이고 완만한 경사를 이루며 북서쪽은 산이나 숲이 있는 지형에 위치한 주택이 좋습니다. 이러한 주택은 일조권 및 통풍상의 유리함이 있어 쾌적성은 물론 주택 가격에도 긍정적 요소로 작용합니다.
> 2. **교통여건과 도로:** 직장과 자녀들의 통학거리가 알맞아야 하며, 쇼핑센터나 각종 시설의 이용을 위한 교통수단이 발달되고 접근성이 양호해야 합니다. 또한 주요 도로와의 연계성, 보행자 도로의 구분, 배치, 계통 등의 상태와 거리, 해당지역의 규모나 인구 등을 감안해야 합니다.
> 3. **공해, 혐오시설 등의 배치:** 가스저장소, 쓰레기장, 오물처리장 등의 혐오시설이나 각종 공장 등 공해시설 등 제 요인이 가격형성에 부정적 요소로 작용할지 확인해야 합니다.
> 4. **공공시설의 정비 상태:** 교육 및 의료시설, 기타문화시설, 스포츠센터, 백화점 등의 시설 등이 주택 주변으로 어느 정도 정비되어 있는지를 파악해야 합니다.
>
> <한국주택금융공사(https://www.hf.go.kr)-주택담보대출-내집마련 도우미-정보수집>

## 1.2. 자금계획 세우기

### 1.2.1. 대출알아보기

#### 구입자금 대출 알아보기

##### 자금 지원

▪ 정부는 무주택 서민층의 주거안정을 위해 주택도시기금으로 보금자리 마련에 필요한 자금을 지원해 주고 있습니다(「주택도시기금법」 제1조 및 제3조 참조).

##### 대출의 종류

▪ 주택도시기금을 활용한 대출의 종류는 다음과 같습니다[주택도시기금 홈페이지(http://nhuf.molit.go.kr)-개인상품-주택구입자금대출].

| 대출의 종류 | 내용 |
|---|---|
| 내집마련 디딤돌 대출 | 정부지원 3대 서민 구입자금을 하나로 통합한 저금리의 구입자금대출 |
| 수익공유형모기지 | 생애 최초로 주택을 구입하거나, 5년 이상 무주택이신 분이 주택 구입시 수익을 공유하는 신개념 대출상품 |
| 손익공유형모기지 | 생애 최초로 주택을 구입하거나, 5년 이상 무주택이신 분이 주택 구입시 수익&위험을 공유하는 신개념 대출상품 |
| 오피스텔구입자금 | 근로자 및 서민에게 주거용 오피스텔 구입자금을 대출해주는 상품 |
| 신혼부부전용 구입자금 | 신혼집 구입비용이 고민인 신혼부부에게 주택구입자금을 대출해주는 상품 |
| 신생아 특례 디딤돌 대출 | 신생아 출산 가구의 주거안정을 위해 특례로 주택구입자금을 대출해주는 상품 |
| 청년 주택드림 디딤돌 대출 | 청년의 주거사다리 지원을 위해 청년 주택드림 통장으로 청약 당첨 시 주택구입자금을 대출해주는 상품 |

## 전월세자금 대출 알아보기

### 자금 지원

▪ 정부는 무주택 서민층의 주거안정을 위해 주택도시기금으로 보금자리 마련에 필요한 자금을 지원해 주고 있습니다(「주택도시기금법」 제1조 및 제3조 참조).

### 대출의 종류

▪ 주택도시기금을 활용한 전월세자금 대출의 종류는 다음과 같습니다[주택도시기금 홈페이지(http://nhuf.molit.go.kr)-개인상품-주택전세자금대출].

| 임차자금의 종류 | 내용 |
|---|---|
| 버팀목전세자금 | 근로자 및 서민의 주거안정을 위한 전세자금 대출상품 |
| 청년전용 버팀목전세자금 | 전세자금이 부족한 청년들을 위한 전세자금 대출상품 |
| 신생아 특례 버팀목대출 | 신생아 출산 가구의 주거안정을 위한 전세자금 대출상품 |
| 주거안정월세대출 | 저소득계층의 주거안정을 위한 월세자금 대출상품 |
| 신혼부부전용 전세자금 | 전세자금이 부족한 신혼부부를 위한 전세자금 대출상품 |
| 전세피해 임차인 버팀목 전세자금 | 전세피해 임차인의 주거이전을 위한 보증금 대출상품 |

※ 주택구입자금, 전월세자금 대출의 종류, 대출대상, 대출신청방법, 대출기간 및 대출이자 등에 관한 보다 자세한 내용은 <주택도시기금 홈페이지(http://nhuf.molit.go.kr)-개인상품> 부분에서 확인하실 수 있습니다.

## 1.3. 집 내놓기

### 1.3.1. 집 내놓기 및 비용회수하기

#### 집 내놓기

##### 매매인 경우

▪ 주변시세 확인하기

▹ 집을 팔기 위해 내놓기 전 주변의 시세를 먼저 파악한 후 매매가를 정하는 것이 좋습니다.

※ 전국의 아파트, 다세대/연립, 단독/다가구의 매매가격 및 전월세 실거래가격에 대한 자세한 내용은 <국토교통부 실거래가 공개시스템(http://rt.mltm.go.kr)> 사이트에서 확인하실 수 있습니다.

##### 임대인 경우

▪ 임대인에게 연락하기

▹ 이사를 준비하게 되면 임대인에게 연락해 새로운 임차인을 구해야 한다는 사실을 알리고, 이후 이사 일정 등을 상의해야 합니다.

▪ 중개보수 부담자 확인하기

▹ 새로운 임차인을 구하기 위해 개업공인중개사에게 중개를 의뢰하는 경우 **임대인**이 중개보수를 내야 합니다(법제처

법령해석 09-0384 참조). 계약기간이 만료되기 전에는 임차인이 내고, 계약기간이 만료된 후에는 임대인이 낸다는 관행이 있긴 했으나, 이는 옳지 않으니 유념하세요.

**※ 전세계약이 만료되었어요, 중개보수는 누가 내나요?**

(질문) 전세계약이 만료되어 이사를 가려고 해요, 새로운 세입자가 들어와야 그 전세금을 받아 이사를 나갈 수 있는데, 개업공인중개사에게 의뢰한 중개보수는 임대인이 내나요, 아니면 임차인인 제가 내야 하나요?

(답변) 임대인이 내는 것입니다.

개업공인중개업자는 중개의뢰인으로부터 소정의 보수를 받도록 되어 있는데(「공인중개사법」 제32조제1항), 중개의뢰인은 임대인과 임차인 쌍방이 됩니다. 따라서 새로운 임차인을 구하는 임대인과 새로운 집을 구하는 임차인이 쌍방 의뢰인이 되므로 이사나가시는 분은 중개의뢰인으로 보지 않습니다.

그러므로, 전세계약이 만료된 경우 임대인이 중개보수를 부담합니다.

**※ 임대차계약을 갱신한 후 이사를 나가려고 해요, 중개보수는 누가 내나요?**

(질문) 전세계약기간 2년이 만료된 후 임대인이나 저나 별 말이 없이 계속 살았습니다. 1년 후에 지방으로 이사를 가야 하는 사정이 생겨서 새로운 임차인을 구해야 하는데 부동산 중개보수는 누가 내나요?

(답변) 임대인이 내는 것입니다.

임대차계약이 만료된 후 임대인이나 임차인 모두 별 다른 말이 없이 계속 임대차를 이어가는 경우를 "묵시의 갱신"이 되었다고 합니다.

"묵시의 갱신"이란 ① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절의 통지를 하지 않거나 계약조건을 변경하지 않으면 갱신하지 않는다는 뜻의 통지를 하지 않은 경우, 또는 ② 임차인이 임대차기간이 끝나기 2개월 전까지 그런 통지를 하지 않는 경우에 임대차 기간이 끝나면 다시 동일한 조건으로 임대차한 것으로 간주되는 것을 말합니다(「주택임대차보호법」 제6조제1항).

그러나 "묵시의 갱신"이 이루어졌다 하더라도 임차인은 언제든지 갱신된 임대차계약을 해지할 수 있습니다(「주택임대차보호법」 제6조의2제1항). 다만, 해지의 효력은 임대인이 통지를 받은 날부터 **3개월이 지나야 발생**한다는 점 잊지 마세요(「주택임대차보호법」 제6조의2제2항). 하지만, 새로운 임차인을 구하는 중개의뢰인은 임대인과 새로운 임차인이므로 중개보수는 임대인이 부담해야 합니다.

**※ 임대차계약 만료 전에 이사를 나가려고 해요, 중개보수는 누가 내나요?**

(질문) 전세계약기간을 2년으로 계약했는데 1년 후에 갑자기 지방으로 이사를 가야 하는 사정이 생겼습니다. 집주인은 계약이 만료되기 전이므로 새로운 임차인을 구해서 이사를 가라고 합니다. 공인중개보수도 제가 내는 것이 관행이라고 하구요. 정말 보수를 제가 내야 하나요?

(답변) 임대인과의 협의가 필요합니다.

2009. 12. "임대계약기간 만료 전에 임차인이 중개보수를 부담해야 하는가"에 대해 국토해양부에서 법제처에 해석요청을 한 것이 있습니다. 이에 따르면 중개보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 받아야 하고, 공인개업중개사가 실비를 청구할 수 있는 대상은 임대를 하려는 중개의뢰인과 임차를 하려는 중개의뢰인이므로(「공인중개사법」 제32조제3항 및 「공인중개사법 시행규칙」 제20조제1항), 이사를 나가려는 임차인은 중개의뢰인이 아니어서 중개보수를 내지 않아도 된다고 해석했습니다.

<「임대계약기간 만료 전에 해당 계약의 임차인이 중개수수료를 부담하는 중개의뢰인의 범위에 포함되는지 여부」, 법제처 09-0384, 2009. 12. 24. 국토해양부 부동산산업과>

결론적으로 계약기간 중 임차인이 이사를 간다고 해서, 임차인이 중개보수를 부담할 법적인 의무는 없습니다. 그러나, 계약기간 중 임차인의 사정에 의해 임대차계약을 언제든지 해지할 수 있다는 특약을 약정하지 않았다면 임대인은 기간

종료시까지 보증금을 돌려줄 의무가 없습니다. 기간 중 해지하고 보증금을 돌려받고 나오려면 결국 임대인과 잘 협의를 하는 것이 최선입니다.

※ 임대차계약의 갱신 등에 관한 더 자세한 사항은 이 사이트 『주택임대차』 콘텐츠의 <입주생활-임대차계약 갱신-임대차계약의 갱신>에서 확인하실 수 있습니다.

## 비용회수하기

### 유익비 상환 받기

▪ "유익비"란 ?

▹ “유익비” 란 임차인이 주택을 사용·수익하던 중 그 객관적 가치를 증가시키기 위해 투입한 비용을 말하는데(「민법」 제626조제2항 참조), 임차인의 주관적인 취미나 사업을 경영하기 위해 설치한 시설 개보수 비용 등 특수한 목적을 위해 지출한 비용은 유익비에 포함되지 않습니다(대법원 1991. 10. 8. 선고, 91다8029 판결 참조).

▪ "유익비상환청구권"이란 ?

▹ “유익비상환청구권”이란 임차인이 유익비를 써서 임차가 끝났을 때까지도 그 가치가 증가해 증가액이 있는 경우 임차인은 임대인에게 지출한 금액이나 그 증가액 만큼을 돌려주도록 청구할 수 있는 권리를 말합니다(「민법」 제626조제2항 및 대법원 2002. 11. 22. 선고 2001다40381 판결).

**※ 유익비를 돌려받을 수 있나요?**




(질문) 전세로 입주한 후 오래 살 생각으로 반쯤 허물어졌던 벽을 새로 고치고, 마당에 콘크리트를 깔아 다니기 편하게 수리를 했습니다. 당시 집주인은 고치면 나중에 정산하자고 해 놓고 제가 이사를 가겠다고 수리비용을 달라고 하니 자신과는 상관없다고 합니다. 제가 수리한 것 때문에 집값이 많이 올랐는데 그래도 이 비용을 돌려받을 수 없나요?

(답변) 아닙니다. 유익비로서 돌려받을 수 있습니다.

“유익비” 란 임차인이 임차물을 사용·수익하던 중 그 객관적 가치를 증가시키기 위해 투입한 비용을 말하는데 유익비를 돌려달라기 하기 위해서는 전세계약이 끝난 시점에도 유익비로 인한 가치가 존재해야 합니다. 또한 임차인이 자신의 사업을 경영하기 위해 설치한 시설개수비용이나 부착한 물건의 비용 등은 유익비에 해당하지 않아 임대인에게 상환을 청구할 수 없습니다.

그러나 주택에서의 생활을 편리하게 하기 위한 목적으로 집을 수리해 집값이 올랐고 이로 인해 전세금도 더 받을 수 있는

상황이 되었다면 그 가치가 올랐고, 증가액도 현존한다고 볼 수 있습니다.

그러므로, 임대인은 임차인에게 임차인이 지출한 금액이나 그 증가액 중 선택해서 돌려주어야 합니다.

<대법원 2002. 11. 22. 선고, 2001다40381 판결 참조>

※ 유익비상환청구에 관한 더 자세한 사항은 이 사이트 『주택임대차』 콘텐츠의 <임대차관계 종료-임대차 종료-주택임대차계약의 종료>에서 확인하실 수 있습니다.

### 부속물 매수 청구하기

- "부속물"이란 ?

  - “부속물”이란 주택에 부속된 물건으로 임차인의 소유에 속하고, 주택의 구성부분은 아니지만 주택의 사용에 객관적인 편익을 가져오게 하는 물건을 말합니다.

- "부속물매수청구권"이란 ?

  - “부속물매수청구권”이란 임차인이 사용 편의를 위해 임대인의 동의를 얻어 그 임차물에 부속한 물건이 있거나 임대인으로부터 매수한 부속물이 있는 경우 임차가 끝나면 임대인에게 그 부속물의 매수를 청구할 수 있는 권리를 말합니다(「민법」 제646조 및 제647조).

**※ 부속물로 인정받아 매수청구를 할 수 있나요?**

(질문) 카페를 운영하기 위해 점포를 빌려 내부시설공사를 하고 지붕의 보수공사도 마쳤습니다. 아직 내부시설도 쓸만하고 지붕의 보수공사도 했으니 그 비용만큼 임대인에게 받아서 다른 곳으로 이사를 하고 싶은데, 임대인에게 부속물 매수 청구를 할 수 있나요?

(답변) 안 될 것 같습니다. 카페를 운영하기 위한 내부시설은 부속물로 인정이 되지 않으므로 매수 청구를 할 수 없기 때문입니다.

“매수청구의 대상이 되는 부속물” 이란 건물에 부속된 물건으로 임차인의 소유에 속하고, 건물의 구성부분으로는 되지 않은 것으로서 건물의 사용에 객관적인 편익을 가져오게 하는 물건이므로, 부속된 물건이 오로지 임차인의 특수목적(카페를 운영하기 위한 목적)에 사용하기 위해 부속된 것일 경우에는 부속물매수청구권의 대상이 되지 않습니다.

위와 같은 경우는 카페영업을 위한 시설물들일 뿐 건물이나 점포의 객관적인 편익을 가져오는 물건이라고 볼 수 없어 부속물로 인정받지 못해 매수청구를 할 수 없을 것으로 보입니다.

<대법원 1991. 10. 8. 선고, 91다8029 판결 참조>

※ 부속물매수청구에 관한 더 자세한 사항은 이 사이트 『주택임대차』 콘텐츠의 <임대차관계 종료-투하 비용의 회수-부속물매수청구>에서 확인하실 수 있습니다.

## 장기수선충당금 돌려 받기

▪ "장기수선충당금"이란 ?

▹ “장기수선충당금”이란 300세대 이상의 아파트, 승강기가 설치된 아파트 또는 중앙집중식 난방방식의 아파트 등의 관리자가 장기수선계획에 따라 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 금액을 해당 주택의 소유자로부터 징수해 적립하는 것을 말합니다(「공동주택관리법」 제29조제1항 및 제30조제1항).

▪ 장기수선충당금 반환 청구하기

▹ 보통 장기수선충당금은 아파트의 매월 관리비에 포함되어 청구되므로, 일반적인 경우 임차인은 매월 임대인을 대신해 장기수선충당금을 내고 있죠.

▹ 아파트의 관리자는 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수해 적립해야 하므로(「공동주택관리법」 제30조제1항), 장기수선충당금을 내야 할 의무가 없는 임차인이 매월 관리비로 납입한 장기수선충당금에 대해 임차인은 임대차가 종료하면 임대인에게 반환을 청구할 수 있어요(「공동주택관리법 시행령」 제31조제8항).

**※ 장기수선충당금을 돌려받을 수 있나요?**




(질문) 전세를 살고 있는데 이사를 가려고 합니다. 지인들이 그간 관리비에 포함되어 있던 장기수선충당금을 돌려받아 나가라고 하는데 정말 받을 수 있는 건가요?

(답변) 네, 임대인에게 돌려받을 수 있습니다.

장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 아파트의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 자금을 해당 아파트의 소유자로부터 징수해 적립하는 것이므로(「공동주택관리법」 제30조제1항), 임차인은 장기수선충당금을 내야 할 의무가 없습니다.

따라서, 이사하기 전 그간 냈던 장기수선충당금을 계산해 되돌려주도록 청구하면 임대인은 돌려주어야 합니다.

※ 장기수선충당금의 반환에 관한 더 자세한 사항은 이 사이트 『아파트 관리』 콘텐츠의 <아파트 관리비-장기수선계획 및 장기수선충당금-장기수선충당금> 에서 확인하실 수 확인할 수 있습니다.

## 2. 집 계약하기

### 2.1. 계약서 작성하기

#### 2.1.1. 중개보수 등 확인하기

**중개보수 확인하기**

**중개보수의 산정**

▪ 주택의 중개에 대한 보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 그 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 다음과 같으며, 그 금액은 시·도의 조례로 정하는 요율 한도 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정합니다(「공인중개사법」 제32조제4항, 「공인중개사법 시행규칙」 제20조제1항 및 별표 1).

| 거래내용 | 거래금액 | 상한요율 | 한도액 |
|---|---|---|---|
| 매매·교환 | 5천만원 미만 | 0.6% | 25만원 |
| | 5천만원 이상 2억원 미만 | 0.5% | 80만원 |
| | 2억원 이상 9억원 미만 | 0.4% | |
| | 9억원 이상 12억원 미만 | 0.5% | |
| | 12억원 이상 15억원 미만 | 0.6% | |
| | 15억원 이상 | 0.7% | |
| 임대차 등 | 5천만원 미만 | 0.5% | 20만원 |
| | 5천만원 이상 1억원 미만 | 0.4% | 30만원 |
| | 1억원 이상 6억원 미만 | 0.3% | |
| | 6억원 이상 12억원 미만 | 0.4% | |
| | 12억원 이상 15억원 미만 | 0.5% | |
| | 15억원 이상 | 0.6% | |

※ 주택 중개보수의 요율 한도에 관한 규정은 2021년 10월 19일 이후 중개의뢰인 간에 매매·교환 또는 임대차 등의 계약을 체결하는 경우부터 적용합니다[「공인중개사법 시행규칙」(국토교통부령 제902호) 부칙 제2조제1항].

▪ 주택 외의 중개대상물의 중개에 대한 보수는 다음의 구분에 따릅니다(「공인중개사법」 제32조제4항, 「공인중개사법 시행규칙」 제20조제4항 및 별표 2).

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목2)에 따른 오피스텔[① 전용면적이 85제곱미터 이하일 것, ② 상·하수도 시설이 갖추어진 전용입식 부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설(전용수세식 화장실에 목욕시설을 갖춘 경우를 포함)을 갖출 것]: 매매·교환의 경우에는 거래금액의 0.5% 이내, 임대차 등의 경우에는 거래금액의 0.4% 범위에서 중개보수를

결정합니다.

2. 위 1. 외의 경우: 거래금액의 0.9%이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의해 결정합니다.

▪ 집을 매매하거나 임대차를 구하기 위해 부동산 개업공인중개사에게 의뢰를 하면 소정의 중개보수와 중개대상물에 대한 권리관계를 확인하는데 들어간 실비를 지불해야 해요(「공인중개사법」 제32조제2항 및 「공인중개사법 시행규칙」 제20조제2항 참조).

▪ 부동산 개업공인중개사는 어떤 명목으로도 정해진 중개보수나 실비 외의 금품을 받아서는 안 되므로(「공인중개사법」 제33조제1항제3호), 편의를 봐주었다거나 집을 구하는데 더 많은 노력을 기울였다는 등의 명목으로 중개보수를 더 요구할 경우에는 불법이므로 주지 않으셔도 된답니다.

▹ 중개보수의 계산방법

| 구분 | 거래금액의 계산<br>(「공인중개사법 시행규칙」 제20조제5항) |
|---|---|
| **주택매매·<br>주택 외 부동산 매매** | 동일한 중개대상물에 대해 동일 당사자간에 매매를 포함한 둘 이상의 거래가 동일 기회에 이루어지는 경우 : 매매금액만을 적용함 |
| **주택교환·<br>주택 외 부동산 교환** | 교환대상 중개대상물 중 거래금액이 큰 중개대상물의 가액을 거래금액으로 함 |
| **주택임대차** | 전세인 경우 : 보증금 |
| | 월세인 경우<br>① 보증금 외에 차임이 있는 경우: (월 차임액 × 100) + 보증금<br>② ①의 금액이 5천만원 미만인 경우:(월 차임액 × 70) + 보증금 |

※ 부동산 중개업체의 중개보수에 관한 자세한 내용은 이 사이트 『부동산 매매』 콘텐츠의 < 부동산 매매계약 전 준비사항-부동산 중개업체 선정하기-부동산 중개보수 산정 > 부분에서 확인할 수 있습니다.

## 부동산 개업공인중개사의 의무 확인하기

### 중개 대상 부동산의 확인·설명의무

▪ 집을 매매하거나 임대차를 구하기 위해 부동산 개업공인중개사에게 의뢰를 한 후 개업공인중개사가 토지대장등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서, 신탁원부, 건축물대장 등본 등 근거자료를 제시하면서 주택(중개대상물)에 대한 다음 사항들을 잘 설명하는지 확인하세요(「공인중개사법」 제25조제1항, 제25조의3 및 「공인중개사법 시행령」 제21조제1항).

▹ 중개대상물의 종류·소재지·지번·지목·면적·용도·구조 및 건축연도 등 중개대상 물에 관한 기본적인 사항

▹ 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 중개대상물의 권리 관계에 관한 사항

▹ 거래예정금액·중개보수 및 실비의 금액과 그 산출내역

- 관리비 금액과 그 산출내역(주택 임대차 중개에만 적용)
- 토지이용계획, 공법상의 거래규제 및 이용제한에 관한 사항
- 수도·전기·가스·소방·열공급·승강기 및 배수 등 시설물의 상태
- 벽면·바닥면 및 도배의 상태
- 일조·소음·진동 등 환경조건
- 도로 및 대중교통수단과의 연계성, 시장·학교와의 근접성 등 입지조건
- 중개대상물에 대한 권리를 취득함에 따라 부담해야 할 세금의 종류 및 세율
- 「주택임대차보호법」 제3조의7에 따른 임대인의 정보 제시 의무 및 「주택임대차보호법」 제8조에 따른 보증금 중 일정액의 보호에 관한 사항(주택 임대차 중개에만 적용)
- 「주민등록법」 제29조의2에 따른 전입세대확인서의 열람 또는 교부에 관한 사항(주택 임대차 중개에만 적용)
- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조에 따른 임대보증금에 대한 보증에 관한 사항(중개대상물인 주택이 민간임대주택인 경우만 해당, 주택 임대차 중개에만 적용)
- 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 정보제공을 요청할 수 있다는 사항
- 임대인의 동의를 받아 임대인이 납부하지 않은 국세 및 지방세의 열람을 신청할 수 있다는 사항

▪ 이후 계약이 성사되면 개업공인중개사는 위의 사항을 기재한 중개대상물확인·설명서(「공인중개사법 시행규칙」 별지 제20호서식)를 거래 당사자들에게 나눠주고, 그 원본, 사본 또는 전자문서를 3년간 보존해야 합니다. 다만, 확인·설명사항이 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제9호에 따른 공인전자문서센터에 보관된 경우에는 그러하지 않습니다(「공인중개사법」 제25조제3항, 「공인중개사법 시행령」 제21조제3항·제4항 및 「공인중개사법 시행규칙」 제16조제1호).

▪ 부동산 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 않거나 설명의 근거자료를 제시하지 않은 경우에는 500만원 이하의 과태료를 부과받게 됩니다(「공인중개사법」 제51조제2항제1호의5).

### 계약서 작성 및 보존의무

▪ 부동산 거래가 성사되면 개업공인중개사는 계약서를 작성해 거래 당사자들에게 나눠주고, 그 원본, 사본 또는 전자문서를 5년 동안 보존해야 합니다. 다만, 거래계약서가 공인전자문서센터에 보관된 경우에는 그러하지 않습니다(「공인중개사법」 제26조제1항 및 「공인중개사법 시행령」 제22조제2항).

### 비밀유지의무

▪ 부동산 개업공인중개사·소속 공인중개사·중개보조원 및 개업공인중개사인 법인의 사원·임원은 중개업무 중에는 물론 그 업무를 떠난 후에도 업무상 알게 된 비밀을 누설해서는 안 됩니다(「공인중개사법」 제29조제2항).

> **※ 이런 경우에도 중개보수를 줘야 하나요?**
>
> (질문) 전세계약을 하려고 계약서까지 작성을 마쳤으나, 사인을 하기 바로 전 도배를 새로 해 준다는 부분의 의견이 맞지 않아 결국 계약을 하지 못했습니다. 그런데 얼마 후 임대인이 도배를 해주겠다며 연락을 해 왔고, 부동산중개업자 없이 저희끼리 만나 계약서를 작성했습니다. 그런데 얼마 후 부동산 개업공인중개사가 이런 사실을 알고 찾아와 중개보수를 달라고 합니다. 계약서를 작성하지 않았는데도 중개보수를 줘야 하는 건가요?

(답변) 네, 일정 중개보수를 줘야 합니다.

부동산중개행위는 개업공인중개사가 중개대상물의 매매나 임대차 등을 알선하는 것으로 원칙적으로는 개업공인중개사가 계약서의 작성 등 계약 체결까지 완료해야 비로소 중개보수를 청구할 수 있습니다.

그러나 개업공인중개사가 계약의 성립에 결정적인 역할을 했음에도 그의 책임 없는 사유로 중단되어 최종적인 계약서 작성 등에 관여하지 못했다는 등의 특별한 사정이 있는 경우에는 신의성실의 원칙 등에 비추어 의뢰인에게 이미 이루어진 중개행위의 정도에 상응하는 중개보수를 청구할 권한이 있습니다.

따라서, 개업공인중개사가 결정적인 역할을 했음에도 자신의 잘잘못과는 상관없이 계약서 작성에 참여하지 못했다면 중개보수를 줘야 할 것으로 보입니다.

< 부산지법 2007. 1. 25. 선고, 2005나10743 판결 참조>

## 부동산 개업공인중개사의 손해배상책임

### 보증보험가입 여부 확인하기

▪ 부동산을 매매하거나 임대차를 구하는 과정에서 부동산 개업공인중개사가 일부러 또는 실수로 한 행위로 손해를 볼 수 있는데 이러한 손해에 대해서는 배상을 받을 수 있어요(「공인중개사법」 제30조제1항).

▪ 그러나, 개업공인중개사가 보험 등에 가입되어 있지 않을 경우 제대로 손해배상을 받지 못할 수도 있으므로 계약서를 작성하기 전에 이러한 보험에 가입되어 있는지 먼저 확인하세요~~.

### 부동산중개업체 관련 소비자분쟁해결기준

▪ 부동산중개업체와 관련해 분쟁이 발생하면 다음과 같은 소비자 분쟁해결기준에 따릅니다(「소비자기본법」 제16조 제3항 및 「소비자분쟁해결기준」 별표 2 II. 제12호 부동산중개업).

| 분쟁유형 | 해결기준 |
|---|---|
| 부동산 중개보수의 과다징수 | 차액환급 |
| 부동산 중개대상물의 확인·설명을 소홀히 해 재산상의 피해를 발생하게 한 경우 | 손해액 배상 |

**※ 중개보수~~ 너무 많이 청구하는 것 같아요. 정확히 계산해 주세요~~**

(질문) 오피스텔(원룸) 월세계약을 했는데 보증금 500만원에 월 35만원입니다. 그런데 중개보수로 30만원을 달라고 합니다. 너무 중개보수가 많은 것 같은데 이 금액이 맞는 건가요?

(답변) 청구된 중개보수가 약간 많은 것 같습니다. 정확한 계산을 통해 나온 금액만을 중개보수로 내면 되니, 달라는 대로 주지 마시고 계산을 해서 주시면 될 것 같아요.

주택임대차에서 월세인 경우 거래금액의 계산방법은

① 보증금 외에 차임이 있는 경우 : (월 차임액 × 100) + 보증금

②①의 금액이 5천만원 미만인 경우 :(월 차임액 × 70) + 보증금입니다.

보증금 500만원에 월35만원을 ①과 같이 계산했을 때 5천만원 미만에 해당하므로 정확한 계산은 ②번입니다. 즉, (350,000

× 70) + 5,000,000 = 29,500,000원이 거래금액입니다.

거래금액 29,500,000원인 오피스텔의 중개보수율은 0.4% 이하인데 보통은 0.4%의 요율로 계산한 금액을 받습니다.
따라서, 계산을 해보면

29,500,000원 × 0.4 %= 118,000 원입니다. 이보다 많은 금액을 청구하는 것은 불법이므로(「공인중개사법」 제33조제1항제3호 참조), 차액은 주지 않으셔도 됩니다.

또한 주택 외 부동산의 거래 시 거래금액의 0.9% 이내에서 중개의뢰인과 부동산 개업공인중개사가 협의해 결정하도록 하고 있으므로, 너무 금액이 과다하다고 생각될 경우에는 적용 요율을 낮추어 주도록 개업공인중개사와 협상을 해 보는 것도 한 방법일 것입니다.

### 2.1.2. 계약서 작성하기

#### 부동산 매매계약서 작성하기

##### 매매계약서 작성

▪ 매매계약은 원래 매도인과 매수인의 합의만으로도 체결될 수 있어요. 그러나 부동산은 금액이 큰 중요한 재산에 해당하므로 여러 권리 관계를 잘 파악한 후 매매계약서를 꼼꼼히 작성해 불필요한 법적 분쟁을 미리 막는 것이 좋겠죠?

- 계약서에 매매대금 총액과 계약금, 중도금, 잔금 지급일자 등을 명확히 기재해야 해요.
- 계약당사자 간에 특별한 약정이 없는 한 매도인은 매매대금을 전부 받는 것과 동시에 소유권이전등기에 필요한 서류 전부를 주어야 하죠.
- 계약당사자 간에 무언가 특별히 정하고 싶거나, 문제의 소지가 있을 것으로 여겨지는 것들은 모두 특약사항으로 자세히 기재해 분쟁을 막아야 해요.

##### 매매계약서 양식

**부동산매매계약서**

매도인 (이하 “갑”이라 한다)과 매수인 (이하“을”이라 한다)은 아래 표시의 부동산에 관하여 다음과 같이 합의하여 계약을 체결한다.

<부동산의 표시>

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 소 재 지 | | | | |
| 토 지 | 지 목 | | 면 적 | ㎡( 평) |
| 건 물 | 구조 및 용도 | | 면 적 | ㎡( 평) |

**제1조(목적)**갑은 그 소유의 위 부동산을 을에게 매도하고 을은 이를 매수한다.

**제2조(매매대금)**① 매매대금은 금원으로 하고 다음과 같이 지급하기로 한다.

② 제1항의 계약금은 잔금수령시에 매매대금의 일부로 충당한다.

| | |
|---|---|
| 계 약 금 | 금 원은 계약체결시에 지급하고 |
| 중 도 금 | 금 원은 년 월 일에 지급하며 |
| 잔 금 | 금 원은 년 월 일에 지급하기로 함. |

**제3조(소유권이전 및 매매물건의 인도)**갑은 을의 잔금지급과 동시에 소유권이전등기에 필요한 서류를 을에게 교부하고 이전등기절차에 협력하여야 하며 갑의 비용과 책임으로 매매부동산을 을에게 인도하여야 한다.

**제4조(저당권등의 말소)**갑은 위 제3조의 인도전에 매매부동산상의 저당권, 질권, 전세권, 지상권, 임차권 기타 소유권의 행사를 제한하는 일체의 권리를 말소 시켜야 한다.

**제5조(부속물의 이전)**위 제3조의 인도시 매매부동산에 부속된 물건은 매매목적물에 포함된 것으로 한다.

**제6조(매도인의 담보책임)** 매매부동산은 계약시의 상태를 대상으로 하며 공부상의 표시와 실제가 부합하지 아니하여도 쌍방이 이의를 제기하지 않기로 한다.

**제7조(위험부담)**① 매매부동산의 인도 이전에 불가항력으로 인하여 매매부동산이 멸실 또는 훼손되었을 경우에는 그 손해는 갑의 부담으로 한다.

② 제1항의 경우에 을이 계약을 체결한 목적을 달성할 수 없을 때에는 을은 계약을 해제할 수 있으며 이때 갑은 이미 수령한 대금을 을에게 반환하여야 한다.

**제8조(계약의 해제)**① 위 제2조의 중도금 지급(중도금약정이 없을 때에는 잔금)전까지 을은 계약금을 포기하고, 갑은 계약금의 배액을 상환하고 계약을 해제할 수 있다.

② 당사자 어느 일방이 본 계약을 위반하여 이행을 태만히 한 경우 상대방은 1주간의 유예기간을 정하여 이행을 최고하고, 일방이 이 최고의 기간내에 이행을 하지 않을 경우에 상대방은 계약을 해제할 수 있다.

**제9조(위약금)**위 제8조 제2항에 의하여 갑이 본 계약을 어겼을 때에는 계약금으로 받은 금액의 2배를 을에게 주기로 하고, 을이 본 계약을 어겼을 때에는 계약금은 갑에게 귀속되고 돌려달라는 청구를 할 수 없다.

**제10조(비용)**매도증서작성비용 및 이에 부대하는 비용은 갑이 부담하고 소유권이전등기에 필요한 등록세 등의 비용은 을이 부담한다.

**제11조(공과금 등)**매매물건에 부과되는 조세공과제비용 및 매매물건에서 발생하는 수익은 모두 인도일을 기준으로 하여 그 전일까지 생긴 부분은 갑에게 귀속하고 그 이후부터는 을에게 귀속한다.

**제12조(관할 법원)**이 계약에 관한 분쟁이 발생할 시에는 소송의 관할법원은 매매부동산의 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

이 계약을 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 갑과 을이 서명·날인한 후 각각 1통씩 보관한다.

년 월 일

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 매도인 | 주소 | | | | | |
| | 성명 | 인 | 주민등록번호 | _ | 전화번호 | |
| 매수인 | 주소 | | | | | |
| | 성명 | 인 | 주민등록번호 | _ | 전화번호 | |
| 입회인 | 주소 | | | | | |
| | 성명 | 인 | 주민등록번호 | _ | 전화번호 | |

## 임대차계약서 작성하기

### 임대차계약서 작성

▪ 임대차계약은 원칙적으로 계약 당사자가 자유롭게 계약기간이나 계약금을 정하는 것으로 반드시 임대차계약서를 작성해야 하는 것도 아니에요. 하지만 나중에 발생할 수 있는 분쟁을 미리 예방하기 위해서는 임대차계약서를 작성하는 것이 좋겠죠?

▹ 계약서에 보일러 등의 교체시기, 이사일정 등 시비가 될 만한 내용은 특약사항에 반드시 기재해 최대한 분쟁을 피하는 것이 좋아요.

### 임대차계약서 양식



이 계약서는 법무부가 국토교통부·서울시 및 관련 전문가들과 함께 민법, 주택임대차보호법, 공인중개사법 등 관계법령에 근거하여 만들었습니다. **법의 보호를 받기 위해 [중요확인사항] (별지1)을 꼭 확인하시기 바랍니다.**

# 주택임대차표준계약서

□보증금 있는 월세
□전세 □월세

임대인( )과 임차인( )은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다

[임차주택의 표시]

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 소 재 지 | (도로명주소) | | | |
| 토 지 | 지목 | | 면적 | ㎡ |
| 건 물 | 구조·용도 | | 면적 | ㎡ |
| 임차할부분 | 상세주소가 있는 경우 임차할 부분 | | 면적 | ㎡ |
| 계약의종류 | □ 신규 계약 | | □ 합의에 의한 재계약 | |
| | □ 「주택임대차보호법」 제6조의3의 계약갱신요구권 행사에 의한 갱신계약 | | | |
| | • 갱신 전 임대차계약 기간 및 금액<br>계약 기간: . . ~ . . 보증금: 원, 차임: 원 | | | |
| 미납 국세·지방세 | | 선순위 확정일자 현황 | | |
| □ 없음<br>(임대인 서명 또는 날인 _____원) | | □ 해당 없음<br>(임대인 서명 또는 날인 _____원) | | 확정일자 부여란 |
| □ 있음(중개대상물 확인·설명서 제2쪽 II. 개업공인중개사 세부 확인사항 '9) 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'에 기재) | | □ 해당 있음(중개대상물 확인·설명서 제2쪽 II. 개업공인중개사 세부 확인사항 '9) 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'에 기재) | | ※ 주택임대차계약서를 제출하고 확정일자 신고의 접수를 완료한 경우에는 별도로 확정일자 부여를 신청할 필요가 없습니다. |

[계약내용]

**제1조(보증금과 차임 및 관리비)** 위 부동산의 임대차에 관하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 보증금과 차임 및 관리비를 아래와 같이 지불하기로 한다.

| | | | |
|---|---|---|---|
| 보 증 금 | 금 | 원정(₩ ) | |
| 계 약 금 | 금 | 원정(₩ | )은 계약시에 지불하고 영수함. 영수자 ( 인) |
| 중 도 금 | 금 | 원정(₩ | )은 _____년 _____월 _____일에 지불하며 |
| 잔 금 | 금 | 원정(₩ | )은 _____년 _____월 _____일에 지불한다 |
| 차임(월세) | 금 | 원정은 매월 일에 지불한다(입금계좌: ) | |
| 관 리 비 | (정액인 경우) 총액 금 | 원정(₩ ) | |
| | 월 10만원 이상인 경우 세부금액 기재 | | |
| | 1. 일반관리비 금 원정(₩ ) | 2. 전기료 금 원정(₩ ) | |
| | 3. 수도료 금 원정(₩ ) | 4. 가스 사용료 금 원정(₩ ) | |
| | 5. 난방비 금 원정(₩ ) | 6. 인터넷 사용료 금 원정(₩ ) | |
| | 7. TV 사용료 금 원정(₩ ) | 8. 기타관리비 금 원정(₩ ) | |
| | (정액이 아닌 경우) | | |
| | 관리비의 항목 및 산정방식을 기재(예: 세대별 사용량 비례, 세대수 비례) | | |

**제2조(임대차기간)** 임대인은 임차주택을 임대차 목적대로 사용·수익할 수 있는 상태로 _____년 ____월 ____일까지 임차인에게 인도하고, 임대차기간은 인도일로부터 _____년 _____월 _____일까지로 한다.

**제3조(임주 전 수리)** 임대인과 임차인은 임차주택의 수리가 필요한 시설물 및 비용부담에 관하여 다음과 같이 합의한다.

| | |
|---|---|
| 수리 필요 시설 | □ 없음 □ 있음(수리할 내용: ) |
| 수리 완료 시기 | □ 잔금지급 기일인 _____년 ____월 ____일까지 □ 기타 ( ) |
| 약정한 수리 완료 시기까지 미 수리한 경우 | □ 수리비를 임차인이 임대인에게 지급하여야 할 보증금 또는 차임에서 공제<br>□ 기타( ) |



※ 매매계약서 양식은 <대한법률구조공단(https://www.klac.or.kr/)-법률정보-법률서식>에서 확인하실 수 있습니다.

※ 임대차계약서 양식은 <법무부(https://www.moj.go.kr/)-법무정책서비스-법무/검찰-주택임대차법령정보>에서 확인하실 수 있습니다.

**※ 계약서 작성 요령**

① 계약서의 내용 중 일부 문구를 정정하는 경우에는 빨간색으로 두 줄을 긋고 난외에 정정한다는 기재를 하고 정정날인(쌍방)을 해야 해요.

② 계약서의 장수가 2매 이상인 경우 각 장의 접속부분에 당사자 쌍방 간인을 찍도록 합니다.

③ 부동산의 표시란에는 상세히 기재해야 하는데, 너무 간략하게 표시하는 경우 등기신청이 불가능한 경우도 있습니다. 따라서 등기권리증에 표시된 내용을 그대로 다 적어두되 공간이 협소하여 다 적을 수 없는 경우에는 [뒷면참조], [별지참조]등으로 기재한 후 뒷면이나 별지 목록에 기재하도록 하세요.

④ 금액을 아라비아숫자를 적지 말고 한문(壹, 貳, 參)등으로 적되 여백을 두지 말고 '金 字'옆에 붙여서 적도록 합니다.

⑤ 매매대금이나 임차보증금액을 일시불로 하거나 중도금이 없는 경우는 '해당 없다'는 표시를 꼭 하세요.

⑥ 잔금수령과 소유권이전등기신청서 교부 또는 주택의 이전은 당사자의 특약이 없는 한 동시에 이행해야 해요.

⑦ 마지막 계약조항으로 서로가 성의를 다해 처음부터 끝까지 약속을 지킬 것을 서약한다는 내용의 신의칙 조항을 기재하도록 해요.

⑧ 계약조항을 다 기재한 후 마무리로서 계약에 대해 계약당사자가 이의 없음을 확인하여 서명 날인하고 계약서를 매도자·매수인 또는 임대인·임차인, 중개업자가 각각 1통씩 갖도록 해요.

⑨ 당사자의 표시는 주민등록증에 표시된 정확한 내용을 기재해야 해요.

⑩ 성명란은 본인이 직접 작성하고 도장은 인감도장을 찍거나 사인을 하면 됩니다.

<한국주택금융공사(https://www.hf.go.kr)-주택담보대출-내집마련 도우미-계약하기>

### 계약금 지불하기

#### 계약금의 법적 성격

- "계약금"이란 부동산 매매계약이나 임대차계약을 체결할 경우 계약을 성립시키기 위해 본 계약에 앞서 매수인 또는 임차인이 상대방에게 지불하는 금액을 말하며, 보통 매매대금 또는 임대차 보증금의 **10% 정도**를 지불해요.
- 계약금은 매매계약이나 임대차계약이 체결되었다는 증거금의 성격을 가져요.

#### 계약에 문제가 발생한 경우의 배상금

- 부동산 매매계약이나 임대차계약을 체결했는데 문제가 발생해 계약을 해지하고 싶을 때는 어떻게 해야 할까요?
- 매수인이나 임차인의 입장
  - 계약금을 지불했으나 문제가 발생해 계약을 해지하고 싶을 경우 ① 별도의 다른 약정이 없을 때에 한해, ② 계약이행에 착수할 때까지 계약금을 **포기**하고 매매계약 또는 임대차계약을 해제할 수 있습니다(「민법」 제565조제1항).
- 매도인이나 임대인의 입장
  - 계약금을 지불했으나 문제가 발생해 계약을 해지하고 싶을 경우 ① 별도의 다른 약정이 없을 때에 한해, ② 계약이행에 착수할 때까지 계약금의 **배액을 상환**하고 매매계약 또는 임대차계약을 해제할 수 있습니다(「민법」 제565조제1항).

## 2.1.3. 임대차 계약에 따른 권리와 의무 확인하기

### 부동산을 매매한 경우

#### 매도인·매수인의 권리

| 매도인의 권리 | 매수인의 권리 |
| --- | --- |
| ※ 매매대금청구권<br>매도인은 매매대금을 계약일에 맞춰줄 것을 요청할 수 있음(「민법」 제568조제1항) | ※ 소유권이전청구권<br>매수인은 계약을 체결한 부동산의 소유권을 매도인에게 이전해줄 것을 요청할 수있음(「민법」 제568조 및 제569조) |
| | ※ 소유권이전등기 협력청구권<br>매수인은 매도인에게 부동산소유권을 이전하는 등기신청에 협력해 줄 것을 요청할 수 있음(「부동산등기법」 제23조제1항) |
| | ※계약해제권<br>매수인에게 소유권이 이전된 후라도 매매한 부동산에 하자가 있는 경우에는 매매계약을 해제할 수 있음(「민법」 제580조제1항 및 제575조제1항 전단) |
| | ※ 손해배상청구권<br>부동산에 하자가 있어 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우 손해배상을 청구할 수 있음(「민법」 제580조제1항 및 제575조제1항 후단) |

### 매도인·매수인의 의무

| 매도인의 의무 | 매수인의 의무 |
| --- | --- |
| ※ 소유권이전의무<br>매도인은 계약한 부동산을 매수인에게 이전해야 하며, 매수인의 매매대금지급의무와 동시이행의 관계에 있음(「민법」 제568조 및 제569조) | ※ 매매대금지급의무<br>매수인은 매매대금을 계약일에 맞춰 매도인에게 지급해야 함(「민법」 제568조제1항) |
| ※ 하자담보책임<br>매수인에게 소유권이 이전된 후라도 매매한 부동산에 하자가 있는 경우에는 매도인이 매수인에 대해 일정한 책임을 부담함(「민법」 제580조제1항 및 제575조제1항 전단) | |
| ※ 부동산소유권이전등기 협력의무<br>매도인은 매수인의 부동산소유권이전등기신청에 협력해야 함(「부동산등기법」 제23조제1항) | |

## 임대차인 경우

### 임대인·임차인의 권리

| 임대인의 권리 | 임차인의 권리 |
| --- | --- |
| ※ 월세지급청구권<br>임대인은 임차인에게 정해진 일자에 월세를 주도록 청구할 수 있음(「민법」 제618조) | ※ 임대주택 사용·수익권<br>임차인은 임대차계약을 통해 주택을 사용·수익할 수 있는 권리를 취득함(「민법」 제618조) |
| ※ 임대물 반환청구권<br>임대차계약이 종료하면 임대인은 임차인에게 임대주택을 반환해 주도록 청구할 수 있음(「민법」 제613조제1항) | ※ 임대차등기협력청구권<br>• 계약당사자 간의 별도의 약정이 없을 경우 임차인은 임대인에게 주택임대차 등기에 협력해 주도록 청구할 수 있음(「민법」 제621조제1항)<br>• 임대차가 끝났음에도 보증금이 반환되지 않은 경우 임차인은 법원의 임차권등기명령제도를 이용해 임차권등기를 할 수 있음(「주택임대차보호법」 제3조의3제1항)<br>• 임대차등기 관련 분쟁이 발생하여 소송을 진행해 승소를 한 경우에는 단독으로 등기를 할 수 있음(「부동산등기법」 제23조제4항 참조). |
| ※ 차임(월세 등)증액청구권<br>① 임대인은 약정한 월세나 보증금이 임대주택에 대한 조세, 공과금, 그 밖의 경제사정의 변동으로 적절하지 않게 된 경우 올려달라고 청구할 수 있음(「주택임대차보호법」 제7조제1항 전단)<br>② 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 월세나 보증금의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못하고, 약정한 차임이나 보증금의 5%를 초과하지 못함(「주택임대차보호법」 제7조제1항 후단 및 제2항 본문) | ※ 차임(월세 등)감액청구권<br>임차인은 약정한 월세나 보증금을 내려달라고 청구할 수 있음<br>① 임차주택의 일부가 임차인의 잘못없이 멸실(건축물이 없어지는 것)되거나 그 밖의 사유로 사용·수익할 수 없게 된 경우(「민법」 제627조제1항)<br>② 약정한 월세나 보증금이 임대주택에 대한 조세, 공과금, 그 밖의 경제사정의 변동으로 적절하지 않게 된 경우(「주택임대차보호법」 제7조제1항 전단) |

| | |
|---|---|
| ※ 원상회복청구권<br>임대차계약이 종료하면 임대인은 임차인에게 임대주택을 임대를 해줄 당시와 같이 원래대로 만들어서 돌려줄 것을 요구할 수 있음(「민법」 제654조 및 제615조) | ※ 부속물매수청구권<br>임차인은 사용편의를 위해 임대인의 동의를 얻어 주택에 부속시킨 물건이 있거나 임대인으로부터 매수한 부속물이 있는 경우 임대차가 종료하면 임대인에게 그 부속물의 매수를 청구할 수 있음(「민법」 제646조) |
| | ※ 부속물 철거권<br>임대인이 부속물의 매수를 원하지 않을 경우 임차인은 부속물을 철거할 수 있음(「민법」 제654조 및 제615조) |
| ※ 임대물의 보존에 필요한 행위를 할 권리<br>임대인이 임대주택의 보존에 필요한 행위를 하는 경우 임차인은 이를 거절하지 못함(「민법」 제624조) | ※ 필요비상환청구권<br>임차인은 임차주택의 보존에 관해 필요비를 지출한 경우 비용이 발생한 즉시 임대인에게 그 비용을 청구할 수 있음(「민법」 제626조제1항). |
| | ※ 유익비상환청구권<br>임차인이 유익비를 써서 임대차가 끝났을 때까지도 그 가치가 증가해 증가액이 있는 경우 임차인은 임대인에게 지출한 금액이나 그 증가액 만큼을 돌려주도록 청구할 수 있음(「민법」 제626조제2항). |

### 임대인·임차인의 의무

| 임대인의 의무 | 임차인의 의무 |
| --- | --- |
| ※ 임대주택을 사용·수익하게 할 의무<br>임대인은 임대주택을 임차인에게 인도하고<br>임차인이 목적물인 주택을 사용·수익할 수<br>있도록 해야 함(「민법」 제618조) | ※ 차임지급의무<br>임차인은 임차주택에 대한 사용·수익의 대가로<br>임대인에게 월세를 지급해야 함(「민법」 제618조) |
| ※사용·수익상태유지의무<br>임대인은 임대주택을 임차인에게 인도한 후<br>임차인이 주택을 사용·수익하는데 방해하는<br>요소가 있을 경우 이를 제거하기 위한 노력을<br>해서 임차인이 사용·수익을 잘 할 수 있는<br>상태를 유지시킬 의무가 있음(「민법」 제214조 및<br>제623조 참조) | ※ 계약에 따른 사용·수익 의무<br>임차인은 계약에 따라 임차주택을 정해진<br>용도로 사용·수익해야 할 의무가 있음(「민법」 제654조<br>및 제610조제1항) |
| ※ 주택의 하자 등에 대한 담보책임<br>임대인은<br>① 주택과 관련된 권리의 하자로 임차인이 임차물을<br>사용·수익할 수 없게 되거나<br>② 임대주택에 하자가 있어 계약에 따라 사용·수익을 할<br>수 없게 된 경우<br>임차인에게 담보책임을 부담함(「민법」 제567조 및<br>제580조) | ※ 임차물 반환 및 원상회복의무<br>임차인은 임대차계약이 종료하면 임대주택을 임대를 해줄<br>당시와 같이 원래대로 만들어서 돌려줘야 함<br>(「민법」 제654조 및 제615조제1항) |
| ※ 임차보증금의 반환의무<br>임대인은 임대차기간의 만료 등으로 임대차가 종료된<br>경우 임차인에게 보증금을 반환할 의무가 있음<br>(대법원 1988. 1. 19. 선고, 87다카1315 판결) | |

## 2.2. 잔금정산 및 등기하기

### 2.2.1. 잔금정산하기

#### 매매인 경우

##### 잔금지불하기

▪ 일반적으로 이사를 하기 전 매수인은 매도인에게 잔금을 모두 지불해야 하고, 이와 동시에 매도인은 매수인에게 부동산 소유권이전을 위한 모든 서류를 주어야 해요(「민법」 제568조 및 「부동산등기법」 제23조제1항 참조).

▪ 잔금을 지불하지 못한 경우

▹ 매수인이 정해진 일자에 잔금을 지불하지 못하면 임대인은 부동산 매매계약을 해지 할 수 있고 이미 받았던 계약금을 위약금으로 돌려주지 않아도 되므로 신중해야 해요(「민법」 제565조제1항).

▹ 정해진 일자에 잔금을 지불하지 않아 매도인에게 손해가 발생하면 매수인은 이에 대한 손해배상책임까지도 질 수 있으므로 유의하세요(「민법」 제551조).

### 대출을 받은 경우의 담보설정

- 은행 등에서 주택구입자금을 대출받으면 주택에 담보를 설정하는데 보통은 근저당권의 형태로 설정됩니다.
- "근저당권"이란 ?
  - “근저당권”이란 계속적인 거래관계로부터 발생하는 불특정 다수의 채권을 장래의 결산기에 일정한 한도액까지 담보하기 위해 설정하는 저당권을 말합니다(「민법」 제357조).
- 근저당권 설정등기 신청방법
  - 근저당권 설정등기는 신청인 또는 그 대리인이 등기소에 출석하거나 인터넷 등기소를 통해 신청정보 및 첨부정보를 제출하는 방법 2가지가 있어요(「부동산등기법」 제24조제1항).
- 근저당권 설정등기 제출서류
  - 등기권리자(채권자, 은행)의 주민등록등(초)본 또는 법인등기사항증명서 및 등기의무자(매수인)의 인감증명서(「부동산등기법」 제48조제2항)
  - 등록면허세영수필확인서(「지방세법」 제25조제1항제17호)
  - 근저당권설정 계약서(「부동산등기법」 제75조)
  - 등기필정보 또는 등기필정보통지서(「부동산등기법」 제50조제2항)
  - 위임장(등기의무자 또는 등기권리자가 상대방으로부터 위임장을 받아 혼자 등기를 하는 경우에 필요함)

※ 근저당권 설정등기와 관련된 자세한 내용은 이 사이트 『부동산등기』 콘텐츠의 <근저당권-근저당권 설정등기> 에서 확인하실 수 있습니다.

**※ 제 전세금보다도 많은 근저당권 설정등기가 가능한가요?**

(질문) 현재 제 명의의 전세금에 은행이 근저당을 설정해 놓았습니다. 그런데 대부업체에서 2순위로 다시 근저당을 설정한다고 하는데 은행과 대부업체의 채권최고액을 합해보면 제 전세금보다도 많습니다. 이런 근저당권 설정등기가 가능한가요?

(답변) 동일한 전세권을 목적으로 하는 수 개의 근저당권 설정등기의 채권최고액을 합한 금액이 대상 전세권의 전세금을 초과하는 등기도 가능합니다. 예를 들어, 전세금이 5,000만원인 전세권을 목적으로 한 채권최고액이 3,500만원인 선순위 근저당권 설정등기가 된 후 다시 전세권을 목적으로 한 채권최고액이 2,000만원인 후순위 근저당권 설정등기를 할 수 있습니다.

<「전세금을 초과한 전세권을 목적으로 하는 근저당권설정등기 가능 여부」(등기선례 제5-435호, 1997. 12. 4.)>

## 임대인 경우

### 잔금받기

- 임차인이 이사를 나갈 경우 임대인으로부터 임차보증금을 받아야 하는데 일반적으로는 새로이 이사를 오는 새임차인이 임차보증금을 임대인에게 주면 그 금액을 받아서 이사를 가는 형태를 취하지요.

▪ 그런데 새로운 임차인이 이사를 오기 전에 이사를 해야 하거나, 보증금을 제때에 받지 못하고 있는 경우에는 어떻게 해야 할까요?

### 임차권등기명령제도 이용하기

▪ "임차권등기명령제도"란 임대차가 종료되었음에도 보증금을 돌려받지 못하고 이사를 가게 되면 종전에 취득했던 대항력 및 우선변제권이 상실되어 보증금을 돌려받기 어려워지는 상황을 막기 위해 법원의 집행명령을 받아 등기를 해서 대항력과 우선변제권을 유지시키는 제도를 말해요(「주택임대차보호법」 제3조의3 참조).

▪ 신청요건

▹ 임차인은 임대차가 종료되어야 임차권등기명령을 신청할 수 있어요(「주택임대차보호법」 제3조의3제1항).

▹ 임차권등기명령 신청은 임차보증금 전부 뿐만 아니라 일부라도 돌려받지 못한 경우에 신청할 수 있습니다(「임차권등기명령 절차에 관한 규칙」 제2조제1항제5호).

▪ 신청방법

▹ 임차인은 임차권등기명령신청서를 작성해 관련 첨부서류와 함께 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원·지방법원지원 또는 시·군 법원에 접수하면 됩니다(「주택임대차보호법」 제3조의3제1항).

> ※ 주택임차권등기명령신청서의 서식은 <대한민국 법원 전자소송포털-사건유형별 절차안내-공통안내-양식모음> 에서 확인하실 수 있습니다.

▹ 법원은 신청을 받은 후 변론 없이 재판을 할 수 있고, 결정으로 임차권등기명령을 내리게 됩니다(「주택임대차보호법」 제3조의3제3항, 「민사집행법」 제280조제1항 및 제281조제1항).

▹ 임차인은 임차권등기명령의 신청과 그에 따른 임차권등기와 관련해 든 비용을 임대인에게 청구할 수 있어요(「주택임대차보호법」 제3조의3제8항).

▪ 등기방법

▹ 임차권등기명령 결정이 임대인에게 송달되면 법원은 등기소에 임차권등기를 해 주도록 촉탁합니다(「임차권등기명령 절차에 관한 규칙」 제5조 본문).

▹ 주택임차권등기명령의 경우 결정을 임대인에게 송달하기 전에도 임차권등기를 촉탁할 수 있습니다(「임차권등기명령 절차에 관한 규칙」 제5조 단서).

▪ 효력

▹ 임차권등기가 되면 대항력이나 우선변제권이 그대로 유지되므로 이사를 가더라도 가지 않은 상태와 같이 보증금을 우선해서 받을 수 있어요(「주택임대차보호법」 제3조의3제5항 참조).

> ※ 임대차 보증금 회수를 위한 방법 등에 대한 자세한 내용은 이 사이트 『주택임대차』 콘텐츠의 <임대차관계 종료-보증금의 회수-임차권등기명령 신청> 에서 확인하실 수 있습니다.

※ 임차권등기명령신청을 하면 보증금을 돌려받을 수 있나요?




(질문) 임대차계약서상 기간이 만료되었는데 집주인이 보증금을 돌려주지 않고 있습니다. 임차권등기명령신청을 하면 보증금을 반환받을 수 있나요?

(답변) 임차권등기명령신청은 임대차가 종료된 후 보증금을 반환받지 못한 임차인이 이미 취득한 대항력과 우선변제권의 효력을 유지받기 위한 조치로 볼 수 있으므로, 보증금반환이 차일피일 미뤄진다면 임대인을 상대로 임차보증금반환청구소송 또는 지급명령신청 등을 고려해보셔야 할 것으로 생각됩니다.

<전세임대포털(http://jeonse.lh.or.kr) -전월세상담-상담사례>

### 2.2.2. 부동산 거래 및 주택 임대차 계약 신고하기

#### 부동산 거래 신고하기

##### "부동산 거래 신고제도"란 ?

▪ “부동산거래 신고제도”란 부동산 매매계약을 체결한 후 실거래가격 보다 낮게 계약서를 작성하는 이중계약의 관행을 없애고 부동산 거래를 투명하게 하기 위해 실제 거래가격 등을 신고하게 하는 제도를 말해요(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항 참조).

##### 신고 의무자 및 신고방법

▪ 매수인 및 매도인은 부동산 매매계약을 체결한 후 부동산거래계약 신고서(「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 별지 제1호서식)를 부동산 소재지의 관할 시장·군수 또는 구청장(이하 "신고관청"이라 함)에게 제출해 신고하거나 온라인[국토교통부 부동산거래관리시스템(rtms.molit.go.kr) 또는 부동산 전자계약시스템(irts.molit.go.kr)]을 통해 공동으로 신고해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항 본문 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제2조제1항·제14항).

  ▹ 위의 규정에도 불구하고 거래당사자 중 일방이 신고를 거부하는 경우에는 단독으로 신고할 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제2항).

▪ 「공인중개사법」 제2조제4호에 따른 개업공인중개사(이하 “개업공인중개사”라 함)가 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 위의 규정에도 불구하고 해당 개업공인중개사가 부동산 거래 신고를 해야 하며, 이 경우 공동으로 중개를 한 경우에는 해당 개업공인중개사가 공동으로 신고해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제3항).

  ▹ 위의 규정에도 불구하고 개업공인중개사 중 일방이 신고를 거부한 경우에는 단독으로 신고할 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제4항).

### 신고기간

▪ 부동산 거래 신고는 거래계약의 체결일부터 30일 이내에 해야 해요(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항).

> ※ 부동산 거래의 해제등 신고
>
> - 부동산 거래를 신고한 후 해당 거래계약이 해제, 무효 또는 취소(이하 “해제 등”이라 함)된 경우 해제 등이 확정된 날부터 30일 이내에 해당 신고관청에 공동으로 신고해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조의2제1항 본문).
>
> · 다만, 거래당사자 중 일방이 신고를 거부하는 경우에는 단독으로 신고할 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조의2제1항 단서).
>
> - 개업공인중개사가 부동산 거래 신고를 한 경우에는 개업공인중개사가 해제 등 신고(공동으로 중개를 한 경우에는 해당 개업공인중개사가 공동으로 신고하는 것을 말함)를 할 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조의2제2항 본문).
>
> · 다만, 개업공인중개사 중 일방이 신고를 거부한 경우에는 단독으로 신고할 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조의2제2항 단서).

### 금지행위

▪ 누구든지 부동산 거래 신고에 관하여 다음의 어느 하나에 해당하는 행위를 해서는 안 됩니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제4조).

- 개업공인중개사에게 부동산 거래 신고를 하지 않게 하거나 거짓으로 신고하도록 요구하는 행위
- 부동산 매매계약을 체결한 후 신고 의무자가 아닌 자가 거짓으로 부동산 거래 신고를 하는 행위
- 거짓으로 부동산 거래 신고를 하는 행위를 조장하거나 방조하는 행위
- 부동산 매매계약을 체결하지 않았음에도 불구하고 거짓으로 부동산 거래 신고를 하는 행위
- 부동산 거래 신고 후 해당 계약이 해제 등이 되지 않았음에도 불구하고 거짓으로 부동산 거래의 해제 등 신고를 하는 행위

### 위반 시 제재

▪ 부동산 거래를 신고하지 않은 경우(공동신고를 거부한 자 포함)에는 500만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제28조제2항제1호 및 제1호의2).

▪ 부동산 거래 신고를 거짓으로 한 경우에는 해당 부동산 등의 취득가액의 100분의 10 이하에 상당하는 금액의 과태료가 부과됩니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제28조제3항).

## 주택 임대차 계약 신고하기

### "주택 임대차 계약 신고제도"란 ?

▪ “주택 임대차 계약 신고제도"란 정확한 임대차 시세정보 부재로 임차인이 임대인과 대등한 위치에서 임대조건 협상이 어렵고, 분쟁 발생 시 해결 기준이 없어 신속한 해결이 어려워지는 등 문제가 발생함에 따라, 주택의 임대차 계약에 대해 계약상대자가 신고 기한 내에 계약 내용 등을 신고하게 하는 제도를 말해요(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의2제1항 참조).

### 신고의무자 및 신고방법

▪ 임대인과 임차인은 주택 임대차 계약을 체결한 후 공동으로 주택 임대차 계약 신고서(「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 별지 제5호의2서식)를 주택 소재지의 관할 시장·군수 또는 구청장에게 제출해 신고하거나 온라인[국토교통부 부동산거래관리시스템(rtms.molit.go.kr) 또는 부동산 전자계약시스템(irts.molit.go.kr)]을 통해 신고하면 됩니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의2제1항 본문 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제6조의2제2항·제8항).

▪ 위의 규정에도 불구하고 임대인과 임차인 중 일방이 신고를 거부하는 경우에는 단독으로 신고할 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의2제3항).

### 신고대상

▪ 주택 임대차 계약의 신고는 주택(「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주택을 말하며, 주택을 취득할 수 있는 권리 포함)에 대해 보증금이 6천만원을 초과하거나 월 차임이 30만원을 초과하는 주택 임대차 계약(계약을 갱신하는 경우로서 보증금 및 차임의 증감 없이 임대차 기간만 연장하는 계약은 제외)을 대상으로 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의2제1항 본문 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제4조의3제1항).

▪ 주택 임대차 신고대상 지역은 수도권(서울, 경기도, 인천) 전역, 광역시, 세종시, 제주시 및 도(道)의 시(市)지역(도 지역의 군은 제외함)이 해당됩니다[「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의2제2항, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제4조의3제2항 및 국토교통부 부동산거래관리시스템(rtms.molit.go.kr)-서비스안내 참조].

### 신고기간

▪ 주택 임대차 계약의 신고는 임대차 계약의 체결일부터 30일 이내에 해야 해요(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의2제1항).

> ※ 주택 임대차 계약의 변경 및 해제 신고
>
> - 임대인과 임차인은 주택 임대차 계약의 신고를 한 후 해당 주택 임대차 계약의 보증금, 차임 등 임대차 가격이 변경되거나 임대차 계약이 해제된 때에는 변경 또는 해제가 확정된 날부터 30일 이내에 해당 신고관청에 공동으로 신고해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의3제1항 본문).
> - 위의 규정에도 불구하고 임대인과 임차인 중 일방이 신고를 거부하는 경우에는 단독으로 신고할 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의3제2항).

### 금지행위

▪ 누구든지 주택 임대차 계약의 신고에 관하여 다음의 어느 하나에 해당하는 행위를 해서는 안 됩니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의4 및 제4조).

- 개업공인중개사에게 주택 임대차 계약의 신고를 하지 않게 하거나 거짓으로 신고하도록 요구하는 행위
- 주택 임대차 계약을 체결한 후 신고 의무자가 아닌 자가 거짓으로 주택 임대차 계약의 신고를 하는 행위
- 거짓으로 주택 임대차 계약의 신고를 하는 행위를 조장하거나 방조하는 행위
- 주택 임대차 계약을 체결하지 않았음에도 불구하고 거짓으로 주택 임대차 계약의 신고를 하는 행위
- 주택 임대차 계약의 신고 후 해당 계약이 변경 및 해제되지 않았음에도 불구하고 거짓으로 주택 임대차 계약의 변경 및

해제 신고를 하는 행위

#### 다른 법률에 따른 신고 등의 의제

▪ 임차인이 「주민등록법」에 따라 전입신고를 하는 경우 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따른 주택 임대차 계약의 신고를 한 것으로 봅니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의5제1항).

▪ 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업자 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자는 관련 법령에 따른 주택 임대차 계약의 신고 또는 변경신고를 하는 경우 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따른 주택 임대차 계약의 신고 또는 변경신고를 한 것으로 봅니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의5제2항).

▪ 주택 임대차 계약의 신고 접수를 완료한 때에는 「주택임대차보호법」 제3조의6제1항에 따른 확정일자를 부여한 것으로 보고(임대차계약서가 제출된 경우로 한정), 이 경우 신고관청은 「주택임대차보호법」 제3조의6제2항에 따라 확정일자부를 작성하거나 「주택임대차보호법」 제3조의6의 확정일자부여기관에 신고 사실을 통보해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의5제3항).

#### 위반 시 제재

▪ 주택 임대차 계약의 신고를 하지 않거나(공동신고를 거부한 자 포함) 그 신고를 거짓으로 한 경우에는 100만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제28조제5항제3호).

### 2.2.3. 등기하기

#### 소유권 이전등기하기

#### "매매에 의한 소유권 이전등기"란 ?

▪ “매매에 의한 소유권 이전등기”란 매매라는 법률행위로 소유권이 이전된 경우 이를 공시하기 위해 신청하는 등기를 말해요< 대한민국 법원 인터넷등기소( http://www.iros.go.kr)-지원안내-등기용어해설>.

#### 신청인

▪ 등기의무자 : 매도인

▪ 등기권리자 : 매수인

#### 신청기간

▪ 부동산의 매매계약을 한 후 잔금을 주고 소유권 이전등기에 필요한 서류를 받아 완전히 계약이 성립된 날부터 60일 이내에 소유권 이전등기를 신청해야 해요(「부동산등기 특별조치법」 제2조제1항 본문).

#### 신청방법

▪ 신청인 또는 그 대리인(代理人)이 등기소에 출석해 등기신청을 하거나 대한민국 법원 인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)를 이용해 신청하는 방법 2가지가 있어요(「부동산등기법」 제24조제1항).

#### 신청비용

▪ 국민주택채권의 매입

▹ 등기를 신청하는 사람은 국민주택채권을 매입해야 해요(「주택도시기금법」 제8조제1항, 「주택도시기금법 시행령」 제8조제2항 및 별표).

| 등기 종류 | 건물 형태 | 시가표준액 | 지역 | 매입률 |
|---|---|---|---|---|
| 소유권 이전 등기 | 주택 | 시가표준액<br>2천만원 이상 5천만원 미만 | 서울특별시, 광역시 | 시가표준액의 13/1,000 |
| | | | 기타 지역 | 시가표준액의 13/1,000 |
| | | 시가표준액<br>5천만원 이상 1억원 미만 | 서울특별시, 광역시 | 시가표준액의 19/1,000 |
| | | | 기타 지역 | 시가표준액의 14/1,000 |
| | | 시가표준액<br>1억원 이상 1억6천만원 미만 | 서울특별시, 광역시 | 시가표준액의 21/1,000 |
| | | | 기타 지역 | 시가표준액의 16/1,000 |
| | | 시가표준액<br>1억6천만원 이상 2억6천만원 미만 | 서울특별시, 광역시 | 시가표준액의 23/1,000 |
| | | | 기타 지역 | 시가표준액의 18/1,000 |
| | | 시가표준액<br>2억6천만원 이상 6억원 미만 | 서울특별시, 광역시 | 시가표준액의 26/1,000 |
| | | | 기타 지역 | 시가표준액의 21/1,000 |
| | | 시가표준액<br>6억원 이상 | 서울특별시, 광역시 | 시가표준액의 31/1,000 |
| | | | 기타 지역 | 시가표준액의 26/1,000 |

▹ 다만, 금액이 5천원 이상 1만원 미만인 때에는 이를 1만원으로 하고, 5천원 미만인 경우에는 국민주택채권을 매입하지 않아도 됩니다(「주택도시기금법 시행령」 별표 제4호).

▹ 국민주택채권의 매입 후 매입자가 즉시매도를 원할 경우 은행은 일정할인료(매일 변경)만 내도록 하고 채권발행번호가 기재된 영수증을 발급해 주고 있어요.

▪ 대한민국정부 수입인지의 구입

▹ 부동산 거래에 관한 계약서에 기재된 거래금액이 1,000만원을 초과하는 경우에는 그 문서에 대한 인지세를 납부해야 해요(「인지세법」 제1조제1항 및 제3조제1항제1호).

| 과 세 문 서 | 세 액 |
|---|---|
| 부동산 소유권 이전에 관한 증서 | 기재금액이 1천만원 초과 3천만원 이하인 경우 : 2만원 |
| | 기재금액이 3천만원 초과 5천만원 이하인 경우 : 4만원 |
| | 기재금액이 5천만원 초과 1억원 이하인 경우 : 7만원 |
| | 기재금액이 1억원 초과 10억원 이하인 경우 : 15만원 |
| | 기재금액이 10억원을 초과하는 경우 : 35만원 |

▸ 거래금액이 1,000만원을 초과하는 계약서에는 수입인지를 붙여야 하나, 1억원 이하인 주택일 경우에는 면제됩니다(「인지세법」 제3조제1항제1호 및 제6조제5호).

▪ 등기신청수수료의 납부

▸ 등기를 하려는 사람은 다음에 해당하는 수수료를 내야 해요(「부동산등기법」 제22조제3항, 「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제5조의2제1항, 제5조의5제1항, 「등기신청수수료 징수에 관한 예규」 제2호, 제4호의2 및 별표 1).

√ 서면방문신청: 18,000원

√ 전자표준양식신청(e-form양식으로 작성한 후 등기소 방문신청): 15,000원

√ 전자신청: 10,000원

※ 부동산 소유권 이전등기에 관한 더 자세한 내용은 이 사이트 『부동산등기』 콘텐츠의 <소유권 이전등기-매매에 의한 소유권 이전등기-제출서류> 를 참조하세요.

**※ 소유권이전등기를 하려는데 등기비용은 얼마나 드나요?**

(질문) 서울에서 2억짜리 주택을 사서 소유권 이전등기를 하려고 합니다. 직접 등기소를 방문해 신청을 하려고 하는데 등기비용은 얼마나 드나요?

(답변) 소유권이전등기를 할 때 국민주택채권, 대한민국정부 수입인지를 구입하고 등기신청수수료를 납부해야 합니다.

① 국민주택채권 : 시가표준액 1억6천만원 이상 2억6천만원 미만, 서울로 주택 매입률은 시가표준액의 23/1,000이고 채권액은 2억원 × 23/1,000 = 460만원입니다. 그러나 국민주택채권의 구입 후 즉시 매도할 수 있으므로 실제로 국민주택채권을 매입하면서 낼 금액은 460만원의 10%(국민주택채권 할인율 10%로 가정한 경우)인 46만원입니다.

② 수입인지 : 기재금액이 1억원 초과 10억원 이하에 해당해 15만원에 해당하는 인지를 구입해 붙여야 합니다.

③ 등기신청수수료 : 방문해서 등기신청을 하는 경우에는 18,000원입니다.

따라서, 총 등기비용은 628,000원입니다.

### 전세권 설정등기하기

#### "전세권 설정등기"란 ?

▪ “전세권 설정등기”란 전세권자가 전세금을 지급하고 다른 사람의 부동산을 점유해 그 부동산의 용도에 따라 사용·수익하기 위해 하는 등기를 말해요<대한민국 법원 인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)-지원안내-등기용어해설>.

#### 신청인

▪ 등기의무자 : 전세권 설정자(소유자)

▪ 등기권리자 : 전세권자

#### 신청방법

▪ 신청인 또는 그 대리인(代理人)이 등기소에 출석해 등기신청을 하거나 대한민국 법원 인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)를 이용해 신청하는 방법 2가지가 있어요(「부동산등기법」 제24조제1항).

#### 신청비용

▪ 전세권 등기는 소유권과 관계된 등기가 아니므로 국민주택채권과 대한민국 수입인지를 구입할 필요가 없어요.

▪ 다만, 등기신청수수료는 납부해야 해요(「등기신청수수료 징수에 관한 예규」 제2호, 제4호의2 및 별표 1).

> **※ 임차권은 등기하지 않아도 되나요?**
>
> (질문) 보증금 2,000만원에 월세 20만원을 내는 임대차계약을 체결했습니다. 임대차를 등기하는 제도는 없다는데 전세권등기를 해야 하나요?
>
> (답변) 임대차는 등기를 하지 않아도 임차인이 ① 주택을 인도받고, ② 주민등록을 마치면 그 다음 날부터 제삼자에 대해 효력이 생깁니다(「주택임대차보호법」 제3조제1항). 또한 ③ 확정일자까지 받아 놓으면 보증금을 우선 변제받을 수 있는 권리를 가지게 됩니다. 따라서, 굳이 등기를 할 필요는 없어 임차권등기라는 제도는 존재하지 않아요.
>
> 다만, 주민등록 이전을 하지 못하는 특별한 사정 등이 있다면 임대인과 협의하여 전세권설정을 할 수 있습니다.

## 2.2.4. 매매를 한 경우 세금 납부하기

### 매매인 경우 매수인이 내야 하는 세금

#### 취득세

▪ "취득세"란 ?

▹ “취득세”란 부동산을 취득하면 부동산 소재지의 특별시·특별자치시·특별자치도·광역시·도에서 부과하는 지방세를 말해요(「지방세기본법」 제8조 및 「지방세법」 제3조, 제7조제1항, 제8조제1항제1호).

▪ 계산방법

▹ 취득세는 부동산의 **취득당시가액에 표준세율을 곱해서** 산정해요(「지방세법」 제10조 및 제11조제1항).

▪ 표준세율

▹ 취득세의 표준세율은 취득원인에 따라 다음과 같이 달라요(「지방세법」 제11조제1항).

| 취득의 원인 | 취득세의 표준세율 |
|---|---|
| 상속으로 인한 취득 | 농지 : 2.3%<br>농지 외 : 2.8% |
| 무상취득<br>(상속으로 인한 취득 제외) | 3.5%<br>비영리사업자(「지방세법 시행령」 제22조)인 경우 : 2.8% |
| 원시취득 | 2.8% |
| 그 밖의 원인으로 인한 취득 | ▷ 농지 : 3%<br>▷ 농지 외 : 4%<br>▷ 취득당시가액이 6억원 이하인 주택: 1%<br>▷ 취득당시가액이 6억원 초과하고 9억원 이하인 주택: 다음 계산식에 따라 산출한 세율(이 경우 소수점 이하 다섯째자리에서 반올림하여 소수점 넷째자리까지 계산함)<br>= (해당 주택의 취득당시가액 × 2/3억원-3)×1/100<br>▷ 취득당시가액이 9억원 초과하는 주택: 3% |

▪ 신고방법

▹ 매수인은 부동산을 취득한 날부터 60일 이내에 다음의 서류를 관할 시장·군수 또는 자치구의 구청장에게 제출하거나 지방세 위택스(https://www.wetax.go.kr)를 통해 제출하면 됩니다(「지방세법」 제20조제1항, 「지방세법 시행령」 제33조제1항 및 「지방세법 시행규칙」 제9조제1항).

1. 취득세신고서(「지방세법 시행규칙」 별지 제3호서식, 주택 취득을 원인으로 신고하려는 경우에는 부표 포함)
2. 매매계약서, 증여계약서, 부동산거래계약 신고필증 또는 법인 장부 등 취득가액 및 취득일 등을 증명할 수 있는 서류 사본 1부
3. 아래에서 해당되는 서류

① 「지방세특례제한법 시행규칙」 별지 제1호서식의 지방세 감면 신청서 1부

② 「지방세법 시행규칙」 별지 제4호서식의 취득세 납부서 납세자 보관용 영수증 사본 1부

③ 「지방세법 시행규칙」 별지 제8호서식의 취득세 비과세 확인서 1부

④ 근로소득 원천징수영수증 또는 소득금액증명원 1부

⑤ 사실상의 잔금지급일과 계약상의 잔금지급일이 다른 경우 사실상의 잔금지급일을 확인할 수 있는 서류 1부

## 지방교육세

▪ "지방교육세"란 지방교육의 질적 향상에 필요한 지방교육재정의 확충에 소요되는 재원을 확보하기 위해 「지방세법」에 따라 취득세를 내야 하는 사람에게 함께 부과되는 세금을 말해요(「지방세법」 제149조 및 제150조제1호).

▹ 주택 외 부동산 취득 시 지방교육세 = [부동산 취득당시가액 × (취득세율-20/1000)] × 20/100 [「지방세법」 제151조제1항제1호 및 제11조제1항제7호]

▹ 주택 취득 시 지방교육세 = [부동산 취득당시가액 × (취득세율 × 50/100)] × 20/100 [「지방세법」

제151조제1항제1호 및 제11조제1항제8호]

### 농어촌특별세

▪ “농어촌특별세”란 농어업의 경쟁력강화와 농어촌산업기반시설의 확충 및 농어촌지역 개발사업에 필요한 재원을 확보하기 위해 「지방세법」에 따라 취득세를 내야 하는 사람에게 함께 부과되는 세금을 말해요(「농어촌특별세법」 제1조 및 제3조제5호).

▪ 「지방세법」 등에 따라 취득세를 감면받은 경우에는 일반적인 경우와 농어촌특별세의 적용세율이 달라요(「농어촌특별세법」 제5조제1항제1호).

▸ 일반 농어촌특별세 : 취득세액 × 10/100(「농어촌특별세법」 제5조제1항제6호)

▸ 감면 농어촌특별세 : 감면세액 × 20/100(「농어촌특별세법」 제5조제1항제1호)

▪ 다만, 서민주택 및 농가주택에는 농어촌특별세가 부과되지 않습니다(「농어촌특별세법」 제4조제11호 및 「농어촌특별세법 시행령」 제4조제5항·제6항).

### 취득세, 지방교육세 및 농어촌특별세의 납부방법

▪ 취득세, 지방교육세 및 농어촌특별세는 취득세납부고지서에 모두 함께 기재됩니다.

▪ 시, 군, 구청 세무과를 방문해 취득세납부고지서를 발부받고 세금을 은행에서 납부하면 됩니다.

> ※ 매수인이 내야 하는 취득세, 지방교육세 및 농어촌특별세에 관한 더 자세한 내용은 이 사이트 『부동산 매매』 콘텐츠의 < 부동산 매매계약 후 처리사항-각종 세금 납부하기-매수인이 부담하는 세금 > 을 참고하세요.

## 매매인 경우 매도인이 내야 하는 세금

### 양도소득세

▪ "양도소득세"란 ?

▸ “양도소득세”란 자신이 가지고 있는 재산을 매매하는 등 돈을 받고 이전해 발생하는 소득에 대해 부과되는 세금을 말해요(「소득세법」 제88조제1호 참조).

▪ 양도소득세 계산방법

▸ 양도소득세는 **양도소득과세표준**에 **세율을 곱해 산정**하는데(「소득세법」 제92조제3항제1호), 양도소득과세표준은 다음과 같은 순서대로 계산을 해야 나옵니다.

① 양도차익 계산(「소득세법」 제95조제1항 및 제100조)

√ 매매가(양도가액)-[취득가액 + 그 밖의 필요경비]

② 양도소득금액 계산(「소득세법」 제95조제1항 및 제2항)

√ ①의 양도차익-장기보유특별공제액(양도차익 × 보유기간별 공제율)

> ※ 장기보유특별공제액 계산방법

▶ “장기보유특별공제액”이란 보유기간이 3년 이상인 토지나 건물에 대해 해당 부동산의 양도차익에 다음의 보유기간별 공제율을 곱하여계산한 금액을 말합니다(「소득세법」 제95조제2항 본문).

| 보유기간 | 공제율 |
|---|---|
| 3년 이상 4년 미만 | 6% |
| 4년 이상 5년 미만 | 8% |
| 5년 이상 6년 미만 | 10% |
| 6년 이상 7년 미만 | 12% |
| 7년 이상 8년 미만 | 14% |
| 8년 이상 9년 미만 | 16% |
| 9년 이상 10년 미만 | 18% |
| 10년 이상 11년 미만 | 20% |
| 11년 이상 12년 미만 | 22% |
| 12년 이상 13년 미만 | 24% |
| 13년 이상 14년 미만 | 26% |
| 14년 이상 15년 미만 | 28% |
| 15년 이상 | 30% |

▶ 1세대가 양도일(2025년 2월 28일 이후 주택의 매매계약을 체결한 후 해당 계약에 따라 주택을 주택 외의 용도로 용도변경하여 양도하는 경우에는 해당 주택의 매매계약일을 말함) 현재 국내에 1주택(「소득세법 시행령」 제155조·제155조의2·제156조의2 및 그 밖의 규정에 따라 1세대 1주택으로 보는 주택을 포함)을 보유하고 보유기간 중 거주기간이 2년 이상인 1세대 1주택(이에 딸린 토지를 포함)에 해당하는 자산의 경우에는 그 자산의 양도차익에 다음의 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액과 거주기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액을 합산한 것을 말합니다(「소득세법」 제95조제2항 단서, 「소득세법 시행령」 제159조의4 및 부칙<대통령령 제35349호 2025. 2. 28. 시행> 제13조 참조).

| 보유기간 | 공제율 | 거주기간 | 공제율 |
|---|---|---|---|
| 3년 이상 4년 미만 | 12% | 2년 이상 3년 미만<br>(보유기간 3년 이상에 한정함) | 8% |
| | | 3년 이상 4년 미만 | 12% |
| 4년 이상 5년 미만 | 16% | 4년 이상 5년 미만 | 16% |
| 5년 이상 6년 미만 | 20% | 5년 이상 6년 미만 | 20% |
| 6년 이상 7년 미만 | 24% | 6년 이상 7년 미만 | 24% |
| 7년 이상 8년 미만 | 28% | 7년 이상 8년 미만 | 28% |
| 8년 이상 9년 미만 | 32% | 8년 이상 9년 미만 | 32% |
| 9년 이상 10년 미만 | 36% | 9년 이상 10년 미만 | 36% |
| 10년 이상 | 40% | 10년 이상 | 40% |

③ 양도소득과세표준 계산(「소득세법」 제92조제2항 및 제103조제1항)

√ ②(양도소득금액)-양도소득기본공제(연간 250만원)

④ 양도소득세 계산(「소득세법」 제92조제3항제1호)

√ ③(양도소득과세표준) × 세율

※ 양도소득세율

▶ 양도소득세율은 다음과 같아요(「소득세법」 제104조제1항, 제4항, 제7항 및 제55조제1항).

| 구 분 | 세율 |
|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| 보유기간 | 1년 미만 | 50% (주택, 조합원 입주권의 경우에는 70%) | |
| | 1년 이상 2년 미만 | 40% [주택(「소득세법 시행령」 제167조의5에 따른 토지를 포함), 조합원입주권의 경우에는 60%] | |
| | 2년 이상 | 1,400만원 이하 | 과세표준의 6% |
| | | 1,400만원 초과 5,000만원 이하 | 84만원 + (1,400만원을 초과하는 금액의 15%) |
| | | 5,000만원 초과 8,800만원 이하 | 624만원 + (5,000만원을 초과하는 금액의 24%) |
| | | 8,800만원 초과 1억5천만원 이하 | 1,536만원 + (8,800만원을 초과하는 금액의 35%) |
| | | 1억5천만원 초과 3억원 이하 | 3,706만원 + (1억5천만원을 초과하는 금액의 38%) |
| | | 3억원 초과 5억원 이하 | 9,406만원 + (3억원을 초과하는 금액의 40%) |
| | | 5억원 초과 10억원 이하 | 1억7,406만원 + (5억원을 초과하는 금액의 42%) |
| | | 10억원 초과 | 3억8,406만원 + (10억원을 초과하는 금액의 45%) |
| 분양권 | | 60%(보유기간이 1년 미만의 경우에는 70%) | |
| 조정대상지역에 있는 주택으로서 「소득세법 시행령」 제167조의10에 따른 1세대 2주택에 해당하는 경우 및 1세대가 1주택과 조합원입주권 또는 분양권을 1개 보유한 경우 | | 보유기간에 따른 세율(조정대상지역 기본세율+20%) | |
| 조정대상지역에 있는 주택으로서 「소득세법 시행령」 제167조의3에 따른 1세대 3주택 이상에 해당하는 경우 및 1세대가 주택과 조합원입주권 또는 분양권을 보유한 경우로서 그 수의 합이 3 이상인 경우 | | 보유기간에 따른 세율(조정대상지역 기본세율+30%) | |

| | |
|---|---|
| 비사업용 토지 등 | 「소득세법」 제104조제1항제8호에 따른 세율 [다만, 조정대상지역에 있는 비사업용토지에 대해서는 「소득세법」 제104조제1항제8호에 따른 세율+10%] |
| 미등기 양도 | 70% |

<국세청(https://www.nts.go.kr)-국세신고안내-개인신고안내-양도소득세-기본정보-세율 참조>

**※ 아파트를 양도했는데 양도소득세는 얼마인가요?**

(질문) 2021년 12월에 5억2천만원에 아파트를 양도했는데 양도소득세가 궁금합니다. 처음 아파트를 취득한 날짜는 2014년 12월(7년 보유, 1세대 2주택)이고 3억8천만원에 구입했습니다. 당시 취·등록세, 중개수수료 등 5백만원, 방 확장 및 난방시설 교체 공사 비용으로 천만원이 들었고, 이번에 매각하면서는 2백만원이 소요됐습니다. 양도소득세 계산은 어떻게 하나요?

(답변) ① 양도차익 = 매매가(양도가액)-[취득가액 + 그 밖의 필요경비] 이므로

123,000,000 = 520,000,000-(380,000,000+5,000,000+10,000,000+2,000,000)

② 양도소득금액 = 양도차익-장기보유특별공제액(양도차익 × 보유기간별 공제율)

105,780,000 = 123,000,000-(123,000,000×0.14)

③ 양도소득과세표준 = 양도소득금액-양도소득기본공제(연간 250만원)

103,280,000 = 105,780,000–2,500,000

④ 양도소득세(양도소득과세표준에 8,800만원 초과 1억5천만원 이하 구간 세율을 적용)

20,708,000 = 15,360,000+{(103,280,000-88,000,000)×0.35}

따라서, 내야 하는 양도소득세는 20,708,000원입니다.

### 지방소득세

▪ "지방소득세"란 지방자치단체의 소득분(소득세분 및 법인세분)에 대해 부과되는 세금을 말합니다(「지방세법」 제85조 참조).

▪ 양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준은 「소득세법」 제92조에 따라 계산한 소득세의 과세표준(「조세특례제한법」 및 다른 법률에 따라 과세표준 산정과 관련된 조세감면 또는 중과세 등의 조세특례가 적용되는 경우에는 이에 따라 계산한 소득세의 과세표준)과 동일한 금액으로 합니다(「지방세법」 제103조제2항).

### 농어촌특별세

▪ 매도인은 매수인과 마찬가지로 농어촌특별세를 내야 합니다.

※ 매도인이 내야 하는 양도소득세, 지방소득세 및 농어촌특별세에 관한 더 자세한 내용은 이 사이트 『부동산 매매』 콘텐츠의 <부동산 매매계약 후 처리사항-각종 세금 납부하기-매도인이 부담하는 세금>을 참고하세요.

### 2.2.5. 임대를 한 경우 세금 신고하기와 세액공제 받기

#### 임대인의 종합소득세 신고하기

주택을 임대하고 월세를 받는 경우 월세가 소득에 해당되어 종합소득세 신고를 해야 할 수도 있으니, 임대를 하기 전 이에 대해 확인하는 것이 좋겠죠?

**신고대상**

▪ 월세를 받는 경우

▹ 임대인이 월세를 받는 경우에는 주택임대소득이 있는 경우에 해당해 종합소득세 신고를 해야 해요. 주택임대소득이 있다고 인정되는 경우는 다음과 같아요(「소득세법」 제12조제2호나목 및 「소득세법 시행령」 제8조의2제3항제4호).

√ 부부합산 2주택 이상 소유자가 주택을 임대해 월세를 받는 경우

√ 1주택 소유자라도 기준시가 12억원을 초과하는 고가주택을 임대해 월세를 받는 경우

▪ 전세보증금을 받는 경우

▹ 기본적으로 전세보증금만 받고 임대를 한 경우에는 종합소득세 신고를 하지 않아도 되지만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 종합소득세 신고를 해야 해요(「소득세법」 제25조제1항).

√ 3주택 이상을 소유하고 해당 주택의 전세보증금 합계액이 3억원을 초과하는 경우

√ 2주택(해당 과세기간의 기준시가가 12억원 이하인 주택은 주택 수에 포함하지 않음)을 소유하고 해당 주택의 전세보증금 합계액이 3억원 이상의 금액으로서 「소득세법 시행령」으로 정하는 금액을 초과하는 경우

▹ 다만, 주거의 용도로만 쓰이는 면적이 1호(戶) 또는 1세대당 40제곱미터 이하인 주택으로서 해당 과세기간의 기준시가가 2억원 이하인 주택은 2026년 12월 31일까지는 주택 수에 포함되지 않아요(「소득세법」 제25조제1항 단서).

**※ 간주임대료 계산 사례**

| 사 례 | 과세여부 |
|---|---|
| 3주택(109㎡짜리 3채)<br>전세보증금 합계 3억원 초과 | 과세 |
| 3주택(109㎡짜리 2채, 기준시가 2억원 이하인 40㎡짜리 1채), 전세보증금 합계 3억원 초과 | 비과세<br>소형주택(기준시가 2억원 이하인 40㎡짜리 1채)제외로 2주택임. |
| 4주택(109㎡짜리 2채, 기준시가 2억원 이하인 40㎡짜리 2채), 전세보증금 합계 3억원 초과 | 비과세<br>소형주택(기준시가 2억원 이하인 40㎡짜리 2채)제외로 2주택임. |
| 4주택(109㎡짜리 3채, 기준시가 2억원 이하인 40㎡짜리 1채), 전세보증금 합계 3억원 초과 | 소형주택 이외의 주택(3채) 전세보증금 합계 3억원 초과시만 과세 |

**<국세청 홈택스(https://www.hometax.go.kr)-상담·불복·제보-상담사례검색-자주묻는 상담 사례>**

### 신고금액

▪ 월세를 받는 경우

▹ 1년 동안 받은 총 월세금액을 기준으로 종합소득세 신고를 하면 된답니다.

▪ 전세보증금을 받는 경우

▹ 간주임대료 계산방법

√ 기장신고 : 3억원 초과보증금 × 60% × 정기예금이자율-임대사업부분 발생 이자·배당(「소득세법 시행령」 제53조제3항)

√ 추계신고 : 3억원 초과보증금 × 60% × 정기예금이자율(「소득세법 시행령」 제53조제4항)

### 신고방법

▪ 매년 5월 경 종합소득 과세표준확정신고서를 관할 세무서에 제출하면 됩니다(「소득세법」 제70조).

※ 종합소득세 신고에 대한 자세한 내용은 <국세청(https://www.nts.go.kr)-국세신고안내-개인신고안내-종합소득세>를 참조하세요.

## 임차인의 월세 세액공제받기

### 공제금액

▪ 과세기간 종료일 현재 주택을 소유하지 않은 세대의 세대주(세대주가 별도의 공제를 받지 않는 경우에는 세대의 구성원을 말하며, 「조세특례제한법 시행령」 제95조제4항에 따른 외국인을 포함)로서 해당 과세기간의 총급여액이 8천만원 이하인 근로자(해당 과세기간에 종합소득과세표준을 계산할 때 합산하는 종합소득금액이 7천만원을 초과하는 사람 제외)가 주택을

임차하기 위해 월세액을 지급하는 경우에는 그 금액의 **15%**[해당 과세기간의 총급여액이 5천500만원 이하인 근로소득이 있는 근로자(해당 과세기간에 종합소득과세표준을 계산할 때 합산하는 종합소득금액이 4천500만원을 초과하는 사람은 제외)의 경우에는 17%]에 해당하는 금액을 해당 과세기간의 종합소득산출세액에서 공제합니다(「조세특례제한법」 제95조의2제1항 본문).

- 다만, 해당 월세액이 1천만원을 초과하는 경우 그 초과하는 금액은 없는 것으로 합니다(「조세특례제한법」 제95조의2제1항 단서).

> ※ 위에 따른 세액공제를 적용받은 세대주의 배우자가 다음의 요건을 모두 충족하는 경우에는 그 배우자도 위에 따른 공제를 추가로 적용받을 수 있습니다(「조세특례제한법」 제95조의2제2항 전단).
>
> √ 「조세특례제한법」 제95조의2제1항에 따른 공제 요건을 모두 충족할 것
>
> √ 세대주와 주소를 달리하는 등 「조세특례제한법 시행령」으로 정하는 요건을 충족할 것
>
> 이 경우 세대주와 그 배우자의 월세액의 합계액이 1천만원을 초과하면 그 배우자의 월세액에서 그 초과하는 금액을 뺀 금액(해당 금액이 음수인 경우에는 영으로 함)을 공제대상금액으로 합니다(「조세특례제한법」 제95조의2제2항 후단).

▪ 월세에 대한 공제는 해당 거주자가 「조세특례제한법 시행령」으로 정하는 바에 따라 신청한 경우에 적용됩니다(「조세특례제한법」 제95조의2제3항).

### 공제를 위해 필요한 서류

▪ 월세에 대한 세액공제를 받기 위해 내야 하는 서류는 다음과 같아요<국세청 홈택스(https://www.hometax.go.kr)-상담·불복·제보-상담사례검색-자주묻는 상담 사례>.

- 임대차계약서 사본
- 주민등록표등본
- 월세를 지급했음을 증명하는 서류(현금영수증, 계좌이체증, 무통장입금증 등)

> **※ 주택 월세에 대한 현금영수증, 어떻게 받나요?**
>
> (질문) 월세를 내고 살고 있는데 주택 월세에 대해 현금영수증을 받으려고 집주인에게 말했더니 사업자도 아닌데 어떻게 현금영수증을 해 주냐며 난색을 표하고 있습니다. 또한 현금영수증 신고도 하지 말라고 하네요. 현금영수증 신청은 어떻게 하나요? 임대인의 동의도 필요한가요?
>
> (답변) 아닙니다. ① 임대사업자가 아닌 임대인에 대한 현금영수증 발급도 가능합니다. 또한 ② 임대인의 동의도 필요하지 않습니다.
>
> 주택 월세에 대해 현금영수증을 받는 방법은 2가지가 있습니다.
>
> ① 인터넷으로 신고하는 방법: "국세청 홈택스(https://www.hometax.go.kr)-상담·불복·제보-현금영수증·신용카드 미발급/발급거부-주택임차료(월세) 현금영수증 발급 신청" 화면에서 현금거래 확인신청 신고서를 작성하고 임대차계약서 사본, 주민등록등본, 계좌이체 내역 등 월세 지급을 확인할 수 있는 서류를 첨부하여 신고하면 됩니다.
>
> ② 우편이나 방문해서 신고하는 방법: 현금거래 확인신청 신고서를 작성하고 임대차계약서 사본, 주민등록등본, 계좌이체 내역 등 월세 지급을 확인할 수 있는 서류를 첨부하여 신고하면 됩니다.

이와 같이 한번만 신고를 하면 계약기간 동안 월세 지급일에 현금영수증이 자동발급됩니다.

<국세청 홈택스(https://www.hometax.go.kr)-상담·불복·제보-상담사례검색-자주묻는 상담 사례>

※ 주택 월세 현금영수증 발급 절차 및 필요한 서류는 관할 세무서에 먼저 확인해 주시기 바랍니다.

## 2.3. 집 꾸미기

### 2.3.1. 주택 수리하기

#### 주택을 수리한 후 입주하는 경우

##### 주택 증·개축하기

▪ "주택의 증·개축"이란 ?

▹ “증축”이란 기존 주택이 있는 대지에 주택의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것을 말합니다(「건축법 시행령」 제2조제2호).

▹ “개축”이란 기존 주택의 전부 또는 일부[내력벽·기둥·보·지붕틀(한옥은 지붕틀의 범위에서 서까래 제외) 중 셋 이상이 포함되는 경우를 말함]를 해체하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것을 말합니다(「건축법 시행령」 제2조제3호 및 제16호).

▪ 허가받기

▹ 주택을 증·개축하려면 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 해요(「건축법」 제11조제1항 본문).

▹ 다음과 같은 경우에 주택을 증·개축할 수 있어요(「건축법」 제6조, 「건축법 시행령」 제6조의2제1항, 제2항 및 「건축법 시행규칙」 제3조).

√ 도시·군 관리계획의 결정·변경 또는 행정구역의 변경이 있는 경우

√ 도시·군 계획시설의 설치, 도시개발사업의 시행 또는 「도로법」에 따른 도로의 설치가 있는 경우

√ 준공검사필증 또는 사용승인서를 교부받은 사실이 건축물대장에 기재된 경우(법률 제3533호 『특정건축물 정리에 관한 특별조치법』, 법률 제6253호 『특정건축물 정리에 관한 특별조치법』, 법률 제7698호 『특정건축물 정리에 관한 특별조치법』 및 법률 제11930호 『특정건축물 정리에 관한 특별조치법』)

√ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 주거환경개선사업의 준공인가증을 교부받은 경우

√ 「공유토지분할에 관한 특례법」에 따라 분할된 경우

√ 대지의 일부에 소유권이 인정되어 소유권이전등기가 완료된 경우(「민법」 제245조)

√ 「지적재조사에 관한 특별법」에 따라 지적재조사사업으로 새로운 지적공부가 작성된 경우

√ 「건축법」 관련 법령에 부적합하더라도 증축, 개축 또는 대수선하려는 부분이 법령 등에 적합한 경우

√ 기존 주택의 대지가 도시·군 계획시설의 설치 또는 「도로법」에 따른 도로의 설치로 해당 지방자치단체가 정하는

면적에 미달되는 경우로서 그 기존 주택을 연면적 합계의 범위에서 증축하거나 개축하는 경우

√ 기존 주택이 도시·군 계획시설 또는 「도로법」에 따른 도로의 설치로 주택의 건폐율이나 용적률에 부적합한 경우로서 화장실·계단·승강기의 설치 등 주택의 기능을 유지하기 위해 기존 주택의 연면적 합계의 범위에서 증축하는 경우(「건축법」 제55조)

√ 법률 제7696호 「건축법」 제50조에 따라 최초로 개정한 해당 지방자치단체의 조례 시행일 이전에 건축된 기존 주택의 건축선 및 인접 대지경계선으로부터의 거리가 그 조례로 정하는 거리에 미달되는 경우로서 그 기존 주택을 건축 당시의 법령에 위반되지 않는 범위에서 수직으로 증축하는 경우

√ 기존 한옥을 개축하는 경우

√ 건축물 대지의 전부 또는 일부가 자연재해위험개선지구에 포함되고 사용승인 후 20년이 지난 기존 건축물을 재해로 인한 피해 예방을 위하여 연면적의 합계 범위에서 개축하는 경우

### 공동주택 리모델링하기

▪ "공동주택"이란 ?

▹ “공동주택”이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택으로 아파트, 연립주택, 다세대주택을 말합니다(「주택법」 제2조제3호 및 「주택법 시행령」 제3조).

▪ "리모델링"이란 ?

▹ “리모델링”이란 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위하여 ① 수선(修繕)을 하거나, ② 사용검사일 또는 사용승인일부터 15년(15년 이상 20년 미만의 연수 중 각 지방자치단체의 조례로 정하는 경우에는 그 연수)이 지난 공동주택을 각 세대의 주거전용면적의 30% 이내에서 전유부분을 증축하거나, ③ 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 100분의 15 이내로 세대수를 증가시키는 증축 행위를 말합니다(「주택법」 제2조제25호).

▪ 허가나 신고하기

▹ 공동주택의 입주자가 공동주택의 리모델링을 하려는 경우에는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 해요(「주택법」 제66조제1항).

### 그 밖의 수리

▪ 발코니 확장공사

▹ “발코니”란 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적(附加的)으로 설치되는 공간을 말해요(「건축법 시행령」 제2조제14호).

▹ 거실·침실·창고 등의 용도로 사용할 수 있는 발코니는 「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준」을 지켜야 해요(「건축법 시행령」 제2조제14호).

**※ 발코니 확장공사, 하자가 많아요~~ 이렇게 대비하세요.**

한국소비자원에 따르면 공동주택 발코니 확장공사 후 외벽 및 새시 부분에 누수가 있거나 곰팡이가 피는 하자가 발생한 경우가 61.6% 나 된다고 합니다. 그 밖에 조잡한 시공불량(17.7%), 난방불량(6.9%) 등의 하자가 발견됩니다.

**< 사 례 >**

A씨는 발코니 확장 공사를 하고, 거주하던 중 새시 하자로 누수가 발생해 시공업체에 보수를 요구했으나, 시공업체는 기존에 설치되어 있던 새시 하자로 인한 피해라며 새시업체에 책임을 전가했습니다. 하지만 새시는 시공한 지 오래되어 시공사를 찾을 수 없어 보상을 받을 수 없는 상황에 처했습니다.

B씨는 새 아파트에 입주하면서 발코니 확장공사를 했으나, 공사 후 거실 마루와 확장한 부위의 마루높이가 틀리며 발코니 부분의 마루는 기울어지게 시공된 것을 발견했으나, 시공업체는 공동주택 시공사에게 책임을 전가하다가, 얼마 후 폐업을 하고 사라졌습니다.

위와 같은 사례에서 실제적으로 A와 B씨는 손해배상을 받기가 어렵거나 오랜 시간이 걸릴 수 있습니다. 그러니 시공계약을 하기 전 주의사항을 알아 두는 것이 필요하겠죠?

**< 주의사항 >**

① 구조변경 시 구조안전과 안전대책 등을 확보할 것

· 발코니 확장시공이 2005년 12월 「건축법 시행령」의 개정으로 합법화되었으나 무분별한 확장까지 모두 합법화된 것은 아니에요. 따라서 확장 시 관련 기준 등에 의한 구조안전 확보, 안전조치(대피공간, 방화판 등) 및 관할 관청에 신고절차를 거쳐야 하고 위반 시 원상회복 및 이행강제금이 부과될 수 있음을 유의하세요.

· 관련 법률 등을 준수해 시공하도록 계약서가 작성되었는지 확인하고 계약을 해야 해요.

② 계약 전 여러 업체의 공사금액과 품질을 비교해 볼 것

· 계약 후 다른 업체보다 비싸다는 사실을 알고 해약을 요구하는 사례가 적지 않습니다. 이미 계약을 체결한 후에는 해약을 하고 싶어도 해약이 쉽지 않은 경우가 많으므로 반드시 계약 전에 여러 업체에서 공사금액과 품질 등을 꼼꼼하게 비교한 후 계약을 체결해야 해요.

③ 계약 시 시공보증 및 하자보증 유무 등을 검토할 것

· 공동주택의 분양 계약 시 견본주택에서 확장공사 계약을 하는 경우가 다수 있습니다. 이러한 경우 계약 시부터 확장공사 완료일까지 장시간이 소요되므로 믿을만한 시공업체와 계약을 체결해야 해요.

· 또한, 이 기간 동안 계약업체가 폐업·도산할 경우 소비자 피해가 예상되므로 시공보증 유무를 확인해야 하며, 시공 후에도 하자 보수가 제대로 이루어질 수 있도록 하자보증 유무도 함께 확인하세요.

④ 발코니 확장공사 계약 시 새시, 단열 등 전체적인 내용을 검토해 계약할 것

· 발코니 확장 공사 후 하자가 발생하면 공사 과정 중 발생한 하자만이 아닌 기존에 시공되어 있던 새시 또는 외벽 등의 하자로 인해 누수, 결로 등의 추가피해가 발생하는 경우도 있으며, 기존 난방용량의 부족으로 인해 난방이 원활하지 않은 경우도 발생해요. 이러한 경우를 대비해 하자보수의 범위 등을 계약서에 꼼꼼하게 작성해야 발코니 확장 시공업체에 하자보수를 요구할 수 있어요.

⑤ 구두 약속은 보장받기 어려우므로 특약내용을 계약서에 명시할 것

· 계약 시 상담 직원의 구두 약속만을 믿고 계약을 하는 것은 위험해요. 나중에 담당직원이 약속 사실을 부인하거나 퇴사 등의 이유로 입증이 곤란해지면 소비자가 계약 내용을 보장받기 어렵기 때문이지요. 그러므로 계약 사항 외에 특약사항들은 반드시 계약서에 기재하고 서명해야 해요.

⑥ 해약을 하려면 반드시 서면으로 통보할 것

· 해약을 하려는 경우에는 우선 계약서 내용에 적힌 해약 가능한 기간, 위약금 여부 등을 상세하게 살펴봐야 해요. 해약을 통보할 때는 반드시 서면 즉, 내용증명을 이용하세요. 또한 계약 취소 또는 해약 의사를 내용증명으로 보낸 것으로 계약이 취소·해약되었다고 판단해서 다른 업체와 계약을 체결해서는 안 됩니다. 해약여부를 확실하게 확인한 후 다른 계약을 체결하세요.

<한국소비자원(http://www.kca.go.kr)-소비자뉴스-보도자료, "한국소비자원, 소비자뉴스, 공동주택 발코니 확장 소비자 피해, ´공사 후 누수, 곰팡이 발생 하자 가장 많아">

### 2.3.2. 주택수리 하자에 관한 분쟁해결기준

#### 분쟁해결기준 확인하기

##### 소비자분쟁해결기준

▪ 주택 수리와 관련해 소비자와 사업자 간에 발생한 분쟁은 당사자 간의 합의를 통해 해결하는 것이 원칙이에요.

▪ 그러나 당사자 간의 합의로 분쟁이 해결되지 않으면 소비자분쟁해결기준이 분쟁해결을 위한 합의 또는 권고의 기준이 됩니다(「소비자기본법」 제16조제3항, 「소비자기본법 시행령」 제8조제2항 및 「소비자분쟁해결기준」).

※ 예시) 실내건축공사업의 분쟁해결기준(「소비자분쟁해결기준」 별표 2 II. 제13호 실내건축공사업)

<table>
<tr><th colspan="2">분쟁유형</th><th>해결기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">시공상 하자<br>(균열, 누수,<br>파손 등)</td><td>하자담보<br>책임기간 이내</td><td>무상 수리</td><td rowspan="2">* 무상수리 기간 중 소비자의 사용상 부주의로 하자가 발생한 경우 유상수리<br>* 하자담보책임기간은 「건설산업기본법 시행령」 별표 4의 15. 전문공사 기준을 준용</td></tr>
<tr><td>하자담보<br>책임기간 이후</td><td>유상 수리</td></tr>
<tr><td rowspan="2">품질불량</td><td>시공 전</td><td>교환, 환급</td><td rowspan="2">* 세부 기준은 「소비자분쟁해결기준」 별표 2 II. 제13호 실내건축공사업 하단 참조</td></tr>
<tr><td>시공 후</td><td>수리, 배상</td></tr>
<tr><td colspan="2">공사의 설계 및 자재변경 등으로 인하여 계약한 제품의 공급이 불가능하여 사업자의 요청에 의한 변경 시공하는 경우</td><td>동질·동가의 제품으로 시공(소비자는 추가비용을 지급하지 않으며, 계약상의 규격에 미달하는 경우 공사금액 차액 환급)</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">소비자의 요청에 의한 변경 시공</td><td>추가비용 소비자 부담</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">사업자의<br>책임있는<br>사유로<br>인한 계약해제</td><td>계약 또는 실측만 한 경우</td><td>선급금 전액 환급 및 총 시공비의 10% 배상</td><td rowspan="2">* “대금정산”이란 소비자가 납부한 공사대금 중에서 사업자가 설치한 부분에 대한 비용정산을 말함</td></tr>
<tr><td>공사에<br>착수한 후</td><td>대금정산 후 총 시공비의 10% 배상</td></tr>
<tr><td rowspan="2">소비자의<br>책임있는<br>사유로<br>인한 계약해제</td><td>계약 또는 실측만 한 경우</td><td>계약금을 위약금으로 하되 총 시공비의 10%를 한도로 배상</td><td rowspan="2">* 실손해액은 사업자가 입증</td></tr>
<tr><td>제작 또는 공사에 착수한 경우</td><td>실손해액 배상</td></tr>
</table>

| | | | |
|---|---|---|---|
| 공사기간 지연 | 공사 착수 전 | 계약해제 | * 공사기간 지연에 따른 실손해액(숙박비, 물품보관비 등)은 소비자가 입증<br>* 실손해액을 소비자가 입증하지 못하는 경우 소비자가 공사완료 이전까지 지급한 금액에 대해 공사지연일로부터 최종 공사완공일까지 기간에 연체이율(「민법」 상 법정이율 5%)을 적용한 지연손해금 배상 |
| | 공사 착수 후 | 실손해액 배상 | |
| 계약서 미교부한 경우 | 공사 착수 전 | 계약해제 및 선급금 전액 환급 | * 시공 항목별 자재명, 단가, 수량 등이 구체적으로 기재된 상세견적서는 계약서로 간주함 |
| | 공사 착수 후 | 대금정산 후 계약해제 | |

**※ 발코니 확장 및 단열공사에 하자가 있어요, 재시공을 받을 수 있나요?**




(질문) 아파트의 발코니 확장 및 단열공사를 했는데, 확장한 벽 3곳에서 모두 결로현상이 심하고, 바닥 난방공사는 난방효과가 거의 없습니다. 재시공을 요구했으나 시공업체에서는 단열공사만 재시공하겠다고 합니다. 전면적인 재시공을 받을 수는 없나요?

(답변) 시공상의 하자는 단순히 판단할 수 있는 문제가 아니고 중재기관 등에서 실제로 방문해 확인을 해 보아야 합니다. 한국소비자원의 분쟁결정례를 살펴보면,

① 결로현상 : 시공자가 시공과정에서 결로방지를 위해 단열재 보강 등의 여러 공사를 시행했다고 설명했다면, 실제로 발코니 확장 구역에서 모두 단열재 보강 공사가 이루어 졌는지 확인해 보고, 단열재가 미설치 되거나 미흡한 부분에 대해서는 다시 수리해 주도록 결정하고 있습니다.

② 발코니 바닥 난방불량 : 시공사에서 확장공사를 실시하면서 난방배관 연결구조상 확장 후 바닥의 온도차는 모든 아파트에서 발생하고, 확장한 바닥부분은 타일 등으로 인해 구조적으로 난방효과가 적을 수밖에 없음을 설명했다면 사실상 시공사의 잘못은 아니라고 판단했습니다.

이러한 분쟁결정례 등을 살펴보면 시공사에서 계약서에 기재한 대로 이행했는지, 설명의무를 다했는지에 따라 그 책임 소재가 달라짐을 알 수 있습니다. 따라서 계약을 할 경우 시공사가 의무를 다했는지 먼저 판단해 보시고, 그 여부에 따라 재시공을 받을 수 있는지 결정될 것으로 보입니다.

<한국소비자원(http://www.kca.go.kr)-피해구제·분쟁조정 서비스-분쟁조정-분쟁조정 결정 사례-주거/시설 참조>

**※ 계약기간 내에 공사를 완료하지 못한 업체로부터 손해배상을 받을 수 있을까요?**

(질문) 12월 7일에 단독주택의 보수공사를 1,100만원에, 12월 중에 마무리 짓기로 하는 계약을 체결했으나 업체는 혹한의 추위로 인해 공사를 할 수 없다며 공사를 조금 진행하다가 말았습니다. 이사일이 있는데 계속 기다릴 수 없어 다른 업체에 공사를 의뢰해 마무리를 지었습니다. 다른 업체에서 공사를 하는 동안 저희 가족들은 임대료는 계속 냈지만 입주는 하지 못한 채 여관에서 생활해야 했습니다. 그런데 업체에서 이미 투입된 비용 480만원을 오히려 내놓으라고 하고 있습니다. 오히려 제가 돈을 받아야 할 것 같은데 어떻게 해야 하나요?

(답변) 이건 공사의 계약은 2010. 12. 7.이고 다음 날부터 공사를 시작한 점에 비추어 볼 때 업체는 이미 추운 날씨로 인해 공사 진행에 어려움이 있을 수 있다는 점을 충분히 예상하여 공사기간을 정했을 것입니다. 설령 혹한이라는 천재지변에 의해 공사가 지연되었다고 하더라도 신청인과 충분히 합의를 하지 않은 채 지체한 것이라면 업체는 계약 불이행에 따른 손해배상 책임을 져야 할 것입니다.

또한, 의뢰인이 새로운 사업자를 선정해 공사를 완성하느라 이사를 가지 못해 임대료 손실이 있었다면 그 금액과 이와 더불어 여관에서 거주한 비용을 배상해야 하고, 처음 지급 받은 선금도 되돌려 주어야 할 것으로 보입니다.

<한국소비자원(http://www.kca.go.kr)-피해구제·분쟁조정 서비스-분쟁조정-분쟁조정 결정 사례-주거/시설 참조>

※ 당사자간에 발생한 분쟁이 원만히 해결되지 않을 경우에는 한국소비자원과 같은 중재기관에 중재를 요청하세요. 분쟁해결기관 및 분쟁해결절차에 관한 더 자세한 사항은 이 사이트 『소비자분쟁해결』 콘텐츠의 <기관을 통해 해결하기-기관 이용하기-소비자피해구제기구 이용하기>를 참조하세요.

## 3. 이사하기

### 3.1. 이사 체크리스트

#### 3.1.1. 이사 체크리스트

> ※ 아래의 이사 체크리스트는 <한국주택금융공사 홈페이지(https://www.hf.go.kr/)-주택담보대출-내집마련 도우미-이사하기>의 내용을 참조하여 작성한 것입니다.

**이사 2주 전**

**이사 2주 전에 해야 할 일**

- 이사 일정이 정해지면 허가받은 이사대행업체를 선정하여 예약합니다.
- 이사방법(포장이사 또는 보통이사)을 결정해 이사대행업체와 계약합니다. 포장이사를 이용할 때에는 표준계약서를 받아둡니다.
- 베란다, 옥상, 창고 정리를 합니다.
- 불필요한 물품을 정리합니다.

**이사 1주 전**

**이사 1주 전에 해야 할 일**

- 고층아파트 이사 시 관리사무소에 곤도라 또는 엘리베이터 이용을 예약합니다.
- 각종 통장과 신용카드 주소 변경을 합니다.
- 우체국에 주소이전 신고를 하고 전화이전 신청을 합니다.
- 수도요금, 전기요금 등 공과금 및 아파트관리비를 납부합니다.
- 신문, 우유 등의 배달 중지를 요청합니다.

**이사 2~4일 전**

**이사 2~4일 전에 해야 할 일**

- 이사 갈 집의 전압 콘센트 위치, 방 크기, 창문위치를 조사합니다.
- 가구배치도를 작성합니다.
- 앵글, 선반 커튼, 휘장, 칸막이 등 구조물을 철거합니다.
- 어항, 수족관을 정리합니다.
- 전입신고는 이사 후 14일 이내에 하도록 되어있으나, 이사 전 미리 하는 것이 좋습니다.

**이사 하루 전**

**이사 하루 전에 해야 할 일**

- 짐정리를 마무리합니다.

- 세탁기 물빼기를 하고, 냉장고 정리 및 에어컨, 냉장고 배관을 정리합니다.
- 귀중품, 유가증권, 현금을 따로 보관합니다.
- 가스시설을 철거합니다.

#### 이사 당일

##### 이사 당일에 해야 할 일

- 이사짐 확인, 집 안팎의 청소 점검 및 신변용품을 재점검 합니다.
- 이사요금을 정산합니다.
- 전기, 가스, 수도를 점검합니다.

#### 이사 후

##### 이사 후에 해야 할 일

- 이삿짐 정리를 합니다.
- 전화, 인터넷 등을 개통하고, 에어컨 및 가전제품 등을 설치를 합니다.
- 아이를 전학시킵니다.
  - 초등학생의 경우 새 거주지의 주민센터에 전입신고를 하려가실 때 "취학아동 전입통지서"를 받아놓습니다. 이 서류를 학교에 제출하면 바로 전학이 됩니다.
  - 중학생의 경우 전학용 재학증명서를 떼어 해당 교육청에 제출해서 학교를 배정받아 전학시키면 됩니다.
  - 고등학생의 경우 이사한 주소의 주민등록등본을 떼어 해당 교육청에 제출해서 학교를 배정받아 전학시키면 됩니다.
- 주택임대차 계약 확정일자를 받습니다.

### 3.2. 이사하기

#### 3.2.1. 이사업체 정하기

#### 이사방법과 비용을 결정하기

##### 이사방법

- 이사업체를 선택하기 전에 우선 어떤 방법으로 이사할지를 결정하세요. 대표적인 이사방법에는 일반이사, 포장이사 및 보관이사가 있습니다(「이사화물 표준약관」 제2조제2항).

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| 일반이사 | 이사하려는 사람이 이사화물의 포장과 정리를 맡고 이사업체는 이사화물의 운송만을 맡아서 하는 이사 |
| 포장이사 | 이사하려는 사람이 이사화물의 포장과 정리를 이사업체에 의뢰하여 이사업체가 이사화물의 포장, 운송, 정리를 모두 맡아서 하는 이사 |
| 보관이사 | 일반이사 또는 포장이사를 하는 경우에 이사업체가 고객의 의뢰에 따라 이사화물을 일정 기간 보관한 후에 인도하는 이사 |

### 이사비용은 어떻게 책정되나요?

▪ 이사비용은 운송거리, 이사물량, 작업조건, 부대서비스의 형태에 따라 결정됩니다. 또한 이사 성수기, 손없는 날, 공휴일, 평일 등 이사날짜에 따라 높게 책정되거나 낮게 책정되기도 합니다.

▪ 이사비용은 위와 같은 기본적인 조건 외에도 특수 이송품(고가의 골동품, 대형금고 등), 부피, 층수, 작업여건, 이송거리(차량진입이 불가능한 골목) 등에 따라 달리 책정되므로 정확한 비용을 알기 위해서는 이사업체의 방문견적을 받아 산출하는 것이 가장 좋습니다.

**<이사비용 줄이기, 이렇게 하면 가능합니다!>**

· 새로운 집으로 이사할 준비를 하고 계신가요? 이사준비를 하다보면 이래저래 돈이 드는 곳이 많은데요. 그 중에서 가장 부담되는 부분 중 하나가 이사비용입니다. 하지만 이사비용도 다음의 네 가지 항목만 기억하신다면 줄여볼 수 있답니다.

· 인건비 : 인건비는 이사비용에서 가장 큰 비중을 차지하는 항목으로 적절한 인원의 투입 여부는 전체적인 짐의 양과 작업여건에 따라 결정됩니다. 짐의 양이 많으면 더 많은 인력이 투입되어 비용이 상승하게 되므로 버리실 가구나 물품은 출발지에서 버리고 가시는 것이 좋아요. 방문견적을 먼저 받는다면 버릴 물건은 미리 버리고 받으면 좋습니다.

· 차량비용 : 차량비용 역시 전체적인 짐의 양으로 결정되며, 차량이 추가 될 때마다 비용이 상승하게 됩니다. 그러므로 버리실 가구나 물품 등은 도착지까지 가져가지 않는 게 차량비용의 절감 효과로 이어질 수 있어요.

· 이삿날 선택 : 매년 이사수요는 집중적으로 이뤄지게 되는데 주말, 말일, 손 없는 날, 그리고 연휴시작 바로 전날에 집중된다고 해요. 이런 바쁜 날에는 어느 이사 업체든지 평상시의 이사비용보다 적게는 20%에서 많게는 50% 까지 더 요구한다고 합니다. 그러므로 바쁜 날을 피해서 이삿날을 선택하는 것만으로도 이사비용을 상당히 아껴볼 수 있답니다.

· 각종 혜택 챙기기 : 이용하는 이사업체의 월별 이벤트와 신용카드 및 체크카드 포인트 또는 캐쉬백 포인트 등의 사용가능 여부도 꼼꼼히 체크하여 이용하는 것도 포장비용을 줄일 수 있는 방법입니다. 마지막으로 이사비용 소득공제 혜택도 놓치지 마세요.

## 허가받은 이사업체 선택하기

### 허가받은 이사업체인지 꼭 확인하세요.

▪ 믿을 수 있는 이사업체의 선택이야말로 이사의 가장 중요한 포인트 중 하나라고 할 수 있는데요. 허가받은 이사업체는 허가

기준에 따라 500만원 이상의 피해배상 이행보증보험에 가입하고 있어 이삿짐피해가 발생했을 때 배상을 받기가 쉽지만, 무허가 업체의 경우 사업자의 사업규모, 서비스의 질적 차이를 떠나 이삿짐의 파손, 분실, 도난 등의 피해발생 시 그 책임 소재를 규명하기 어려워 피해보상을 받기 어려울 수 있기 때문입니다.

※ 이사업체는 이삿짐 피해가 발생한 경우 손해배상 책임을 이행하기 위하여 적재물배상 책임보험 또는 공제(이하 ´적재물배상보험등´이라 함)에 가입해야 합니다. 적재물배상보험등에 가입하지 않은 이사업체는 500만원 이하의 과태료를 부과받습니다(「화물자동차 운수사업법」 제35조 및 제70조제2항제15호).

▪ 허가받은 이사업체인지는 어떻게 확인할 수 있나요?

▹ 소비자는 이사업체의 허가 유무를 확인하기 위해 이삿짐 견적 또는 계약 시 관련 근거서류(운송주선사업 허가증 사본) 제시를 요구할 수 있습니다[전국화물자동차운송주선사업연합회(www.kffa.or.kr)-화주/소비자마당-이사화물업체선정 참조].

▹ 또한, 허가이사종합정보(www.허가이사.com)에서 검색하거나 해당지역 화물운송주선협회 또는 시·군·구청 교통관할 부서(교통행정과)에 문의하여 허가받은 업체인지 확인할 수도 있습니다[전국화물자동차운송주선사업연합회(www.kffa.or.kr)-화주/소비자마당-이사화물업체선정 참조].

### 견적서를 받아 서비스조건을 꼼꼼히 비교하세요.

▪ 이사업체의 선택은 먼저 인터넷이나 전화 등을 이용하여 자신의 이사 조건에 따른 대략적인 이사비용을 파악한 후 두세 개 업체의 견적을 받아 견적 내용을 꼼꼼히 비교하여 적정한 금액을 제시하고 믿음이 가는 업체를 선정하면 됩니다. 이때 인터넷, 앱 등을 통해서 소비자 평가가 좋은 업체인지, 민원다발업체는 아닌지를 점검해 보는 것도 업체를 선정하는 데 도움이 됩니다[전국화물자동차운송주선사업연합회(www.kffa.or.kr)-화주/소비자마당-이사화물업체선정 참조].

※ 이사업체는 고객의 요청이 있으면 운임 등을 견적하고, 다음의 사항을 기재한 견적서를 작성하여 고객에게 교부합니다(「이사화물 표준약관」 제4조).

- 이사업체의 상호, 사업자등록번호, 대표자, 주소, 전화번호 및 견적서를 작성한 담당자의 성명
- 고객의 성명, 주소, 전화번호
- 이사화물의 인수·인도일시, 발송·도착장소, 주요 내역(종류·무게·부피 등) 및 운임단가
- 작업조건(운송자동차의 종류 및 대수, 작업인원, 포장 및 정리 여부, 장비사용 내역)
- 보관이사의 경우 보관장소, 보관기간 및 보관료
- 운임 등의 합계액 및 그 내역
- 그밖에 필요한 사항

## 이사업체와 계약하기

### 이사조건의 확인

▪ 계약 전에 다음의 이사조건들을 꼼꼼히 확인하세요[전국화물자동차운송주선사업연합회(www.kffa.or.kr)-화주/소비자마당-이사화물업체선정 참조].

▹ 이삿짐의 입출고 조건(곤도라, 사다리 등 장비사용 유무 및 비용) 확인하기

√ 운송차량 조건(용달차량, 일반화물차, 이삿짐 전용 탑차)

√ 작업인원수(5톤 포장이사의 경우 보통 남직원 3, 주부직원 1 등 4명 1조)

√ 작업일시, 시간

√ 부대작업(에어컨 탈부착 등) 및 비용

√ 그 밖의 작업여건 변화에 따른 추가비용 지급 유무

▹ 이삿짐의 종류 및 취급 확인하기

√ 귀중품, 고가품, 골동품 등의 고객 별도 취급 및 운송 유무 확인

√ 파손 유의품의 취급 확인

√ 분해, 조립이 필요한 가구 및 가전용품의 취급 및 비용 확인

▹ 대금 지불방법 확인하기

√ 잔금 지불 방법

√ 계약조건 외 추가비용 및 부대작업(에어컨 탈부착) 비용 지불 방법

√피해구제 및 변제 방법

### 이사업체와 계약하기

▪ 이사업체로부터 약관설명 및 교부받기

▹ 이사업체는 고객으로부터 이사화물의 운송을 의뢰 받는 때에는 다음의 내용을 고객이 이해할 수 있도록 설명하고, 이사화물 약관을 고객에게 명시하고 고객의 요구가 있을 시에는 이 약관의 사본을 교부합니다. 다만, 계약서의 이 약관의 전부가 기재된 경우에는 계약서의 교부로 약관사본의 교부를 대신합니다(「약관의 규제에 관한 법률」 제3조 및 「이사화물 표준약관」 제5조제1항).

√ 이사화물 약관 상 규정된 계약금, 인수거절, 계약해제, 인도할 수 없는 경우의 조치, 공동운송 또는 다른 운송수단의 이용, 손해배상, 고객의 손해배상 및 책임의 특별소멸사유와 시효의 내용

√ 고객이 피해를 입은 경우 피해 구제방법, 관련기관의 명칭 및 전화번호

▪ 이사화물운송계약서 작성 및 교부받기

▹ 사업자는 이사화물 약관의 설명 등을 끝낸 후에 다음의 사항을 기재한 계약서를 작성하여 고객에게 교부합니다(「이사화물 표준약관」 제5조제2항).

√ 이사화물 약관에 규정된 위의 사항

√ 계약금 및 운임 등의 잔액

√ 운송 상 특별한 주의사항(파손되기 쉬운 물건의 기재 등) 및 고객의 특별한 요청사항

√ 그 밖에 필요한 사항

▹ 이사업체는 운임 등에 대해 견적서에 기재된 금액을 초과하여 계약서에 기재하면 안됩니다. 다만, 고객의 요청에 의해 이사화물의 내역, 보관기간 또는 포장과 정리 등 운임 등의 산정에 관련된 사항이 변경됨으로 인해 견적서에 기재된 금액을 초과하는 경우에는 그 초과금액을 미리 고객에게 고지한 경우에 한해 초과된 금액을 기재할 수 있습니다(「이사화물

표준약관」 제5조제3항).

> ※ 이사화물운송계약서의 예시는 「이사화물 표준약관」 별지 에서 확인할 수 있습니다.

#### 이사비용 지불하기

▪ 계약금 지불하기

▹ 이사업체는 계약서를 고객에게 교부할 때 계약금으로 운임 등의 합계액의 10%에 해당하는 금액을 청구할 수 있습니다(「이사화물 표준약관」 제6조).

▪ 잔금 지불하기

▹ 이미 지급한 계약금을 제외한 잔금은 이사방법에 따라 다음의 시점에 지급하면 됩니다(「이사화물 표준약관」 제8조제1항).

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| 일반이사 | 고객이 이사화물의 전부의 인도를 확인한 때 |
| 포장이사 | 이사화물의 전부의 정리를 확인한 때 |
| 보관이사 | 고객이 이사화물의 전부의 인도를 확인한 때 또는 이사화물의 전부의 정리를 확인한 때 |

▪ 초과비용 지불문제

▹ 원칙적으로 이사업체는 운임 등에 대해 계약서에 기재된 금액을 초과하여 청구하면 안됩니다. 다만, 고객의 책임 있는 사유로 이사화물의 내역, 보관기간 또는 포장과 정리 등 운임 등의 산정에 관련된 사항이 변경됨으로 인해 계약서에 기재된 금액을 초과하게 되었고 그러한 변경 시에 초과금액이 청구될 수 있음을 미리 고객에게 알린 경우에는 초과된 금액을 청구할 수 있습니다(「이사화물 표준약관」 제8조제2항).

### 3.2.2. 이사업체 관련 분쟁해결하기

#### 분쟁예방하기

#### 분쟁예방

▪ 이사를 하다보면 종종 이삿짐이 제때 도착하지 않는다거나 파손되는 등의 사유로 이사업체와 분쟁이 발생하기도 하는데요. 이런 경우 책임 소재가 분명하면 그나마 다행이지만 그렇지 못한 경우에는 매우 곤란합니다. 이런 점에서 역시 분쟁이 일어나지 않도록 최대한 미리 예방하는 것이 가장 좋을 듯합니다.

#### 귀찮고 힘든 이삿짐 피해분쟁 예방하기, 어떻게 하면 될까요?

▪ 이사업체와 검인계약서를 반드시 작성해 1부씩 보관하세요. 계약서를 작성하지 않아 계약조건 변경이나 계약불이행으로 인한 분쟁이 일어나는 것을 막을 수 있습니다.

▪ 이사업체의 피해보상 이행보증금 또는 보증보험 가입 여부를 확인하세요.

▪ 귀중품은 반드시 이사 전에 본인이 보관하세요. 특히 귀중품의 파손 등으로 인한 분쟁을 막기 위해서는 이사 전에 작업자와

함께 기존에 파손되어 있는 물품을 확인하는 것이 좋습니다.

- 이사작업 전에 파손 및 훼손되어 있는 물품을 확인하고 그러한 우려가 있는 품목은 따로 지정하세요.
- 작업 중 문제가 발생하면 즉시 현장 책임자와 확인하여 조치하세요.
- 보관이사의 경우에는 별도의 이사화물 보관계약서를 작성하세요.

## 운송계약 해제 또는 취소 시 해결기준

### 이사업체의 귀책사유로 인한 운송계약의 해제

- 이사화물운송계약을 체결한 후 이사업체의 책임 있는 사유로 이사업체가 고객에게 계약해제를 한 경우, 고객은 특별한 약정이 없는 한 다음의 기준에 따라 이사업체에 손해배상을 청구할 수 있습니다(「소비자분쟁해결기준」 별표 2 II. 제9호 이사화물취급사업).

| 사유 | 해결기준 |
|---|---|
| 약정된 운송일의 2일전까지 통보한 경우 | 계약금 + 계약금의 2배액 배상 |
| 약정된 운송일의 1일전까지 통보한 경우 | 계약금 + 계약금의 4배액 배상 |
| 약정된 운송일의 당일에 통보한 경우 | 계약금 + 계약금의 6배액 배상 |
| 약정된 당일에 통보가 없는 경우 | 계약금 + 계약금의 10배액 배상 또는 실손해액 배상 |

- 계약금은 운임 등 합계액의 10%에 해당하는 금액으로 합니다(「소비자분쟁해결기준」 별표 2 II. 제9호 이사화물취급사업).

### 소비자의 귀책사유로 인한 운송계약의 취소

- 이사화물운송계약을 체결한 후 고객의 책임 있는 사유로 고객이 계약을 취소한 경우에는 고객도 특별한 약정이 없는 한 다음의 기준에 따라 이사업체에 손해배상을 해야 합니다(「소비자분쟁해결기준」 별표 2 II. 제9호 이사화물취급사업).

| 사유 | 해결기준 |
|---|---|
| 약정운송일의 전까지 취소 통보한 경우 | 계약금 배상 |
| 약정운송일 당일에 통보한 경우 | 계약금 + 계약금 1배액 배상 |

## 그 밖의 손해를 입은 경우 해결기준

### 그 밖의 손해에 대한 해결기준

- 이사화물운송계약을 체결한 후 이사업체의 책임 있는 사유로 이사업체가 고객에게 손해를 입힌 경우, 고객은 특별한 약정이 없는 한 다음의 기준에 따라 이사업체에 손해배상을 청구할 수 있습니다(「소비자분쟁해결기준」 별표 2 II. 제9호 이사화물취급사업).

| 사유 | 해결기준 |
|---|---|
| 이사화물의 멸실・파손・훼손 등 피해 | 피해액은 사업자가 직접 배상하되 피해물품이 보험에 가입되어 보험금을 지급받는 경우에는 동 금액을 차감한 후 배상 |
| 약정된 인수일시로부터 2시간 이상 지연된 경우 | 계약해제 + 계약금 반환 + 계약금의 2배액 배상 |
| 사업자의 부당한 운임청구 및 위탁자요구에 의한 추가작업외 수고비 등 요구 | 부당요금반환 및 시정 |

▪ 이사화물운송계약을 체결한 후 고객의 책임 있는 사유로 고객이 이사업체에 손해를 입힌 경우에는 고객도 특별한 약정이 없는 한 다음의 기준에 따라 이사업체에 손해배상을 해야 합니다(「소비자분쟁해결기준」 별표 2 II. 제9호 이사화물취급사업).

| 사유 | 해결기준 |
|---|---|
| 약정된 인수일시로부터 2시간 미만 지연된 경우 | 약정된 인수일수로부터 지체된 1시간마다 배상액(지체 시간수×계약금×1/2) 지급<br>※ 계약금의 배액을 한도로 하며, 지체시간의 계산에서 1시간 미만은 산입하지 않음 |
| 약정된 인수일시로부터 2시간 이상 지연된 경우 | 계약 해제 + 계약금의 배액 배상 |

## 분쟁해결하기

### 분쟁해결방법

▪ 이사와 관련하여 소비자와 이사업체 사이에 분쟁이 발생한 경우 서로 원만히 합의하여 해결하는 것이 가장 좋겠지만, 합의를 통해 분쟁이 해결되지 않는 경우 소비자단체 등을 통한 해결, 한국소비자원을 통한 해결 및 법원을 통한 해결 등 다양한 방법으로 해결할 수 있습니다.

### 분쟁 발생 시 해결방법

▪ 소비자단체 등을 통해 해결하기

▹ 소비자의 권익을 증진하기 위해 소비자가 조직한 단체로 공정거래위원회나 각 자방자치단체에 등록된 소비자단체는 소비자의 불만 및 피해를 처리하기 위한 상담 및 정보를 제공하거나 당사자 사이의 합의를 권고합니다(「소비자기본법」 제28조제1항제5호 참조).

▪ 한국소비자원을 통해 해결하기

▹ 소비자와 사업자 사이에 발생한 분쟁에 관하여 한국소비자원의 소비자 상담(국번없이 ☎1372)을 통해 소비자 피해에 대한 대응방법 안내를 받거나 문제해결의 도움을 받을 수 있습니다.

▹ 소비자 상담으로도 문제가 해결되지 않거나 소비자단체 등이 소비자로부터 피해구제 신청을 받은 경우에는 한국소비자원에 피해구제를 신청할 수 있고, 한국소비자원은 피해구제가 접수되면 사실조사 등을 바탕으로 당사자에게 합의를 권고합니다(「소비자기본법」 제55조 및 제57조 참조).

▹ 소비자단체 또는 한국소비자원 등에서 소비자분쟁이 해결되지 않거나 합의권고에도 불구하고 합의가 이루어지지 않은 경우에는 한국소비자원에 설치된 소비자분쟁조정위원회에 분쟁조정을 신청할 수 있습니다(「소비자기본법」 제65조제1항 참조).

▪ 법원을 통해 해결하기

▹ 소액사건심판 : 분쟁금액이 소액인 민사사건을 신속하게 처리하기 위해 재판절차를 모두 밟지 않는 간이절차 방식의 소송으로 소송목적의 값이 3,000만원을 초과하지 않는 금전 그 밖의 대체물이나 유가증권의 일정한 수량의 지급을 청구하는 사건을 대상으로 합니다(「소액사건심판규칙」 제1조의2).

▹ 지급명령(독촉절차) : 변론을 거치지 않고 채권자의 청구에 이유가 있다고 인정되면 채무자에 대해서 일정한 급부를 명하는 재판으로 금전, 그 밖에 대체물(代替物)이나 유가증권의 일정한 수량의 지급을 목적으로 하는 청구에 대하여 법원이 채권자의 신청에 따라 할 수 있습니다(「민사소송법」 제462조).

▹ 민사조정 : 법관이나 법원에 설치된 조정위원회가 분쟁 당사자의 주장을 듣고 관련 자료 등 여러 사항을 검토해서 당사자들의 합의를 주선함으로써 조정을 하는 제도로 민사에 관한 분쟁을 대상으로 합니다(「민사조정법」 제1조).

▹ 민사소송 : 당사자 간의 합의나 조정, 소액사건심판, 지급명령 등의 방법으로도 피해를 구제받지 못한 경우에 최종적으로 민사소송을 제기할 수 있습니다.

※ 소비자단체 등을 통한 해결, 한국소비자원을 통한 해결 및 법원을 통한 해결 등 이사관련 분쟁의 구체적인 해결방법에 관한 자세한 내용은 이 사이트 『소비자분쟁해결』 콘텐츠의 <기관을 통해 해결하기-기관 이용하기>에서 확인하실 수 있습니다.

## 분쟁해결사례 살펴보기

### 분쟁해결사례

- 운송 중 이사화물에 발생한 피해에 관한 사례

**[사례 1]**

· 신청인이 2011. 5. 23. 피신청인과 포장이사 계약을 체결하고 2011. 5. 28. 이사를 완료하였으나 김치냉장고의 상태가 이상하여 A/S를 의뢰한 결과, 이사 중 김치냉장고를 떨어뜨려 냉장고 하단 부분 파손으로 수리가 불가능하여 피신청인에게 손해배상을 요구한 사안에서,

´김치냉장고의 파손이 이사 과정에서 발생하였다는 것에 대하여 이의가 없고 제조사의 소견상 수리가 불가하므로 「상법」 제135조 및 「화물자동차 운수사업법」 제7조에 따른 운송물의 수령, 인도, 보관과 운송에 관하여 주의를 해태하지 않았음을 증명하지 못하는 한 이사 화물 파손에 대하여 책임이 있으므로 피신청인은 손해배상을 해야 할 책임이 있다. 따라서 피신청인은 신청인에게 김치냉장고 구입가 1,387,000원 중 「소비자분쟁해결기준」에 따라 감가상각 등을 적용하여 산정한 1,271,000원을 배상해야 한다.´고 결정하였습니다.

**[사례 2]**

· 신청인이 2011. 1.경 피신청인과 이사서비스 이용계약을 체결하고 이사 당일 포장이사 후 식탁 대리석 상판 3곳에 크랙이 발생하여 보상을 요구했으나 피신청인이 거부한 사안에서,

´피신청인은 운송 과정중에서 발생한 식탁 대리석 상판 크랙에 대하여 신청인에게 수리비용으로 120,000원을

배상하기로 합의하여 사건담당자가 신청인의 입금 계좌번호를 알려주고 3차례 이행을 촉구하였으나 이를 이행하고 있지 않으므로 피신청인은 「민법」 제731조, 제732조에 따라 신청인에게 합의한 대로 120,000원을 지급해야 한다.´고 결정하였습니다.

**[사례 3]**

· 신청인이 2008. 4. 14. 피신청인과 이사화물 운송계약을 700,000원에 체결하였으나, 이사 과정에서 여성의류 및 에어컨 연결관이 분실되고 식기세척기 배관이 파손된 사안에서,

´이사 과정에서 에어컨 2대 중 1대의 연결관을 분실한 사실에 대해서는 피신청인도 이를 인정하고 있고, 이사화물이 아님에도 이사화물로 보아 배관을 분리·훼손한 빌트인 식기세척기에 대해서는 피신청인이 미리 이사화물운송계약서상 세부 이사항목을 받거나 실제 이사 당시 신청인에게 직접 이사화물 여부를 확인하지 않은 이상 이사화물 운송계약상의 주의의무를 다하였다고 보기 어려우므로, 피신청인은 이사화물 운송과정에서 분실된 에어컨 연결관 비용 60,000원 및 훼손된 식기세척기 배관 수리비 60,500원 합계 120,500원에 대한 배상책임을 부담해야 하나 신청인이 분실하였다고 주장하는 여성의류는 이사화물로서 운송되었는지 여부를 구체적으로 확인할 수 없고 영수증도 없어 배상책임 유무를 판단하기 어려우므로 손해배상 책임의 대상에서 제외한다.´고 결정하였습니다.

- 이사계약 불이행에 관한 사례

**[사례 1]**

· 신청인이 2010. 8. 5. 피신청인과 23만원에 이사를 하기로 하였으나 이사 당일 이삿짐 및 포장박스 수량 등 문제로 피신청인이 계약을 파기하여 다른 업체에게 의뢰하여 이사하고 피신청인에게 손해배상을 요구한 사안에서,

´피신청인은 이사 당일 계약을 이행할 책임이 있다 할 것이나 이삿짐 수량이나 포장문제 등을 이유로 계약을 일방적으로 파기하고 철수하여 신청인이 다른 사업자와 이사 계약을 체결하여 이사를 한 점에 대하여 책임이 있다. 신청인과 피신청인은 계약서 작성 없이 전화 견적에 따라 구두 계약을 하여 이사비용에 대한 주장이 상이하고, 사전 방문 여부에 대하여도 서로 주장이 상이하나 신청인이 피신청인의 인상을 기억한다고 주장하는 등 신청인 주장이 설득력이 있어 보이는바, 이사 비용도 금 23만원이 타당하다고 보인다. 따라서 「소비자분쟁해결기준」에 따르면 사업자의 귀책사유로 운송계약의 당일 파기 통보 시에는 계약금 환급 및 계약금의 4배액을 배상하고 계약금은 운임 등 합계액의 10%에 해당하는 금액으로 정하고 있으므로 피신청인은 계약금 23만원의 10%인 금 23,000원의 4배액인 금 92,000원을 신청인에게 배상해야 한다.´고 결정하였습니다.

**[사례 2]**

· 신청인이 2010. 2. 16. 피신청인과 포장이사 계약을 하고, 2월 22일 계약금으로 80,000원을 지급하였으나 피신청인이 이사 하루 전 사다리차를 구하지 못하여 엘리베이터로 이사하겠다고 하여 신청인이 이에 동의하였으나 피신청인은 이사대금을 받기 어렵다고 생각하고 계약을 파기한 사안에서,

´신청인은 사다리차를 이용하여 이사하기로 피신청인과 약정하였음에도 엘리베이터를 이용하여 이사를 하는 것에는 동의하였는바 이사 이후에 이의제기를 하겠다고 신청인이 말한 점을 근거로 신청인의 잘못으로 피신청인이 계약이행을 할 수 없었다고 인정하기 어려워 피신청인의 주장은 받아들이기 어렵다. 따라서 이 사건 이사서비스 계약해제의 귀책사유는 피신청인에게 있으므로 피신청인은 「소비자분쟁해결기준」에 따라 계약금 80,000원 및 계약금의 3배 240,000원의 합계 320,000원을 신청인에게 지급해야 한다.´고 결정하였습니다.

- 소비자 귀책사유로 인한 운송지연에 관한 사례

· 피신청인은 2002. 7. 30. 15:00경 신청인의 이사화물 포장을 완료하고 A 아파트로 운송하기 위하여 출발하려는데 신청인이 남편과 말다툼을 하면서 발송장소인 B 아파트에 들어가 장시간 나오지 않고 신청인의 남편이 화를 내고 자리를 떠남. 피신청인은 도착장소로 출발하는 것으로 판단하고 도착장소에서 21:00경까지 기다렸으나 신청인과 신청인의 남편이 도착하지 않아 신청인의 남편을 만나기 위하여 미군부대 영내를 방문하였으나 찾지 못하고 2002. 7. 31. 1:00경 이사화물을 창고에 보관하였음. 2002. 7. 31. 신청인의 남편이 피신청인에게 미군부대로의 방문을 요청하여 방문하였으며 신청인 사정에 의하여 2002. 7. 30. 이사화물을 운송하지 못하여 죄송하다고 사과를 하고 운임 및 손해배상금을 포함하여 2,040,000원을 지급하기로 계약서를 작성 후, 2002. 8. 2. 운송을 완료하였으나 신청인이 부당하다는 사유로 계약금액을 초과한 이사화물 운임 차액 1,500,000원 환급을 요구한 사안에서,

´이 사건은 소비자의 귀책사유로 인한 운송지연이므로 소비자피해보상규정에 의거 약정된 시간외 운송지연으로 인한

직접적인 손해배상을 청구인이 하도록 되어 있으므로 피신청인의 요구는 정당하다. 또한 신청인의 남편이 자발적으로 피신청인에게 면담을 요청하여 이사화물 운송 지연에 대한 손해배상 책임이 신청인에게 있음을 인정하고 사과 후, 피신청인이 주장한 손해배상액을 지급하겠다는 계약서를 정상적으로 작성한 점 등을 감안하면 신청인의 환급 요구는 무리한 주장으로서 받아들이기 어렵다. 다만, 피신청인이 과실은 없으나 고객관리차원에서 환급 의사를 표명하였으므로 신청인에게 1,000,000원을 지급하도록 한다.´고 결정하였습니다.

<출처: 한국소비자원(http://www.kca.go.kr)-피해구제·분쟁조정 서비스-분쟁조정-분쟁조정 결정 사례 참조>

## 3.3. 각종 요금 정산하기

### 3.3.1. 전기, 가스 및 상하수도요금 정산하기

#### 전기요금 정산하기

##### 요금 정산·납부하기

▪ 이사당일 전력사용지침(계량기 현재 지침)을 한전 사이버지점, 고객센터(☎ 국번없이 123) 또는 관할 한전지점에 전화로 신고한 후, 희망하는 방법(신용카드 납부 또는 납부자가 지정하는 계좌에서 출금)으로 전기요금을 납부하시면 됩니다.

※ 전국 한국전력공사 지점에 대한 자세한 내용은<한국전력공사 홈페이지(http://home.kepco.co.kr)>에서 확인하실 수 있습니다.

##### 명의변경 신청하기

▪ 이사로 인해 전기사용자가 변경되는 경우 전출자와 전입자는 그 변경내용을 변경발생 후 14일 이내에 한국전력공사에 통지해야 합니다(「전기공급약관」 제12조제1항).

▪ 전출자(1주택 수가구 및 종합계약아파트 거주자인 전출자는 신청불가)는 다음의 방법 중 어느 하나를 선택하여 명의변경을 신청하시면 됩니다.

- 한국전력공사 사이버지점에 접속하여 인터넷 신청하기
- 한국전력공사 고객센터(☎ 국번없이 123)로 전화신청하기
- 한국전력공사 지점으로 방문하거나 전화신청하기

※ 계약전력이 6KW 이상(일반적인 가정용 전력은 대부분 5KW 이하임)인 경우 전기사용명의변경 신청방법과 구비서류에 관한 자세한 내용은 <한전ON(https://online.kepco.co.kr)-명의변경>에서 확인하실 수 있습니다.

▪ 이사로 인해 전입자가 명의변경에 따른 사용자별 요금 구분청구를 신청할 경우에는 전기요금은 사용자 변경일을 기준으로 전출자, 전입자별로 각각 계산하여 청구됩니다(「전기공급약관」 제12조제3항 본문).

▪ 다만, 변경일 이후에 사용자별 요금 구분청구를 신청할 경우에는 미납요금에 한하여 변경일이 속한 해당 월의 사용전력량을 전출자, 전입자와 협의하여 결정하고 이에 따라 요금은 각각 계산하여 청구됩니다(「전기공급약관」 제12조제3항 단서).

## 도시가스요금 정산하기

### 요금 정산·납부하기

- 이사 전 관할 도시가스 회사 고객센터에 가스레인지와 중간밸브의 철거를 신청하는 것이 좋습니다.
  - 도시가스 연결호스 철거 및 플러그마감작업을 임의로 하는 것은 매우 위험합니다.
- 가스레인지와 중간밸브의 철거작업 시 검침을 실시하여 전출자와 전입자는 상호 사용요금에 대해 정산해야 합니다.
  - 자동이체로 도시가스요금을 납부한 경우 도시가스회사 고객센터로 전화하거나 방문하여 자동이체해지를 신청해야 합니다.

### 명의변경 신청하기

- 이사로 인해 가스사용자가 변경되는 경우 명의변경을 하시는 것이 좋습니다.
- 명의변경 신청은 각 지역 도시가스 회사 고객센터에 문서(전자문서 포함함) 또는 전화로 할 수 있습니다.
  - 전 가스사용자의 미납금액이 있는 경우 명의변경이 되지 않으므로 명의변경을 신청하는 경우 계량기와 미납금액을 확인하시기 바랍니다.
  - 명의변경을 신청하지 않으면 전 가스사용자의 권리와 의무를 승계한 것이 되어 전 가스사용자의 미납요금을 납부해야 할 경우도 있습니다.

## 상하수도요금 정산하기

### 요금 정산·납부하기

- 이사정산요금은 최종검침일부터 이사시점까지의 이용기간과 사용량으로 일할계산(1개월을 30일로 추정)하여 계산됩니다.
- 이사정산요금을 납부하고자 할 경우 각 지역 상수도사업본부에 ´신, 구 소유자(사용자) 사용요금 분리신고´를 하셔야 합니다.

※ 신, 구 소유자(사용자) 사용요금 분리신고를 한 후, 희망하는 방법(지로용지, 인터넷납부, 가상계좌)으로 상하수도 이사정산요금을 납부하시면 됩니다.

### 명의변경 신청하기

- 이사 시 각 지역 상수도사업본부에 전화, FAX, 방문 신청 등을 통해 명의변경을 신청할 수 있습니다.

**<아파트에 사는데 이사할 때 공공요금 정산은 어떻게 하면 되나요?>**

· 아파트, 연립주택 및 다세대주택과 같은 공동주택에 사는 경우 관리비에 전기요금, 도시가스요금, 상하수도요금이 포함되어 있는 경우가 많은데요. 이런 경우에는 관리 사무실에 연락해 이사일까지의 관리비 정산을 의뢰하여 처리하면 됩니다.

※ 일반적인 아파트 관리비의 세부구성내역에 관한 자세한 내용은 「공동주택관리법 시행령」 별표 2에서 확인하실 수 있습니다.

### 3.3.2. 관리비예치금 및 장기수선충당금 정산하기

## 관리비예치금 돌려받기

#### "관리비예치금"이란

▪ "관리비예치금"이란 공동주택의 공용부분의 관리 및 운영 등에 필요한 경비를 말하며, 공동주택의 소유자로부터 징수하는 것을 말합니다(「공동주택관리법」 제24조제1항).

#### 관리비예치금 돌려받기

▪ 관리비예치금은 해당 공동주택의 소유권이 상실되기 전까지는 반환되지 않기 때문에, 통상적으로 매매계약 시에 매도인이 매수인에게 받아나가고 매수인은 다시 그 다음 매수인에게 받아나가게 됩니다(「공동주택관리법」 제24조제2항 본문).

▪ 그러므로, 아파트에서 이사하는 분이라면 잊지 말고 관리사무소에 문의하여 관리비예치금을 확인한 다음 새로 이사 오는 매수인에게 정산 받으세요.

## 장기수선충당금 돌려받기

#### "장기수선충당금"이란

▪ "장기수선충당금"이란 공동주택의 관리주체가 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 금액을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하는 것을 말합니다(「공동주택관리법」 제30조제1항).

#### 장기수선충당금 돌려받기

▪ 장기수선충당금은 해당 주택의 소유자가 납부해야 합니다(「공동주택관리법」 제30조제1항).

▪ 임차인은 장기수선충당금의 납부의무자가 아니므로 임차인이 해당 주택의 소유자를 대신하여 장기수선충당금을 납부한 경우에는 이사할 때 해당 주택의 소유자에게 그 납부금액의 정산을 받을 수 있습니다(「공동주택관리법 시행령」 제31조제8항).

## 4. 이사 후 새집생활하기

### 4.1. 전입신고하기

#### 4.1.1. 전입신고하기

**전입신고하기**

**전입신고는 어떻게 하면 되나요?**

▪ 다음의 신고의무자는 새로운 거주지로 이사한 날부터 14일 이내에 새로운 거주지의 읍사무소, 면사무소, 동 주민센터에 방문하거나 <정부24 홈페이지(http://www.gov.kr)>에 접속하여 전입신고를 해야 합니다(「주민등록법」 제16조제1항, 제11조 및 제12조).

- 세대주
- 세대를 관리하는 사람
- 본인
- 세대주의 위임을 받은 세대주의 배우자
- 세대주의 위임을 받은 세대주의 직계혈족
- 세대주의 위임을 받은 세대주의 배우자의 직계혈족
- 세대주의 위임을 받은 세대주의 직계혈족의 배우자
- 기숙사나 여러 사람이 동거하는 숙소의 관리자
- 기숙사나 여러 사람이 동거하는 숙소의 거주민

▪ 전입신고가 있으면 「병역법」에 따른 병역의무자의 거주지 이동 신고, 「인감증명법」에 따른 인감의 변경신고, 「국민기초생활 보장법」에 따른 급여수급자의 거주지 변경신고, 「국민건강보험법」에 따른 국민건강보험 가입자의 거주지 변경신고 및 「장애인복지법」에 따른 거주지 이동의 전출신고와 전입신고를 한 것으로 봅니다(「주민등록법」 제17조).

▪ 전입신고를 하는 경우 전입지의 세대주 또는 세대를 관리하는 사람과 전(前) 거주지의 세대주 또는 세대를 관리하는 사람이 다른 경우에는 다음의 방법에 따라 신고해야 합니다(「주민등록법 시행령」 제23조제2항).

- 1. 전입자[전입자가 미성년자인 경우 법정대리인(친권자 또는 후견인)]의 확인을 받아야 합니다. 다만, 그 확인을 받기 어려운 경우에는 읍·면·동장 또는 출장소장의 사실조사로 대신할 수 있습니다.
- 2. 전입자[전입자가 미성년자인 경우 법정대리인(친권자 또는 후견인)]의 신분증명서를 제시해야 합니다. 다만, 전입자가 신고인 본인의 배우자 또는 직계혈족이면 신분증명서 제시를 생략할 수 있습니다.

▪ 정당한 사유 없이 전입신고를 14일 이내에 하지 않은 경우 5만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「주민등록법」 제40조제4항).

> **<다른 도시로 이사한 경우 자동차 변경등록 신청을 해야 하나요?>**
>
> · 이사 등의 사유로 개인 소유 자동차의 사용본거지가 변경되었다면 변경사유가 발생한 날부터 30일 이내에 자동차 변경등록을 해야 하지만, 전입신고를 했다면 별도로 변경등록을 할 필요가 없습니다(「자동차등록령」 제22조제2항제5호).

· 자동차 변경등록을 신청하는 경우 다음의 서류를 제출해야 합니다(「자동차등록령」 제22조제1항 및 「자동차등록규칙」 제29조제1항).

√ 자동차변경등록신청서(「자동차등록규칙」 별지 제11호 서식)

√ 변경등록 신청 사유(변경 명세)를 증명하는 서류(사업용 자동차는 「여객자동차 운수사업법」 또는 「화물자동차 운수사업법」에 따른 사업계획의 변경을 증명하는 서류를 포함함)

√ 자동차 등록번호판(등록번호가 변경되는 경우만 해당함)

√ 대리인이 신청하는 경우에는 위임장 및 위임한 자의 신분을 확인할 수 있는 신분증명서 사본(법인인 경우 법인인감증명서를 말하되, 해당 법인이 제출한 사용인감계를 등록관청이 대조·확인할 수 있는 경우에는 제출하지 않을 수 있음)

· 자동차 변경등록을 하지 않은 경우 변경등록 신청 지연기간 90일 이내에는 2만원의 과태료가, 신청 지연기간 90일 초과 174일 이내인 경우에는 2만원의 과태료에 91일째부터 계산하여 3일 초과 시마다 1만원의 과태료가 추가로 부과되고, 신청 지연기간이 175일 이상이면 30만원의 과태료가 부과됩니다(「자동차관리법」 제84조제5항제2호, 「자동차관리법 시행령」 제20조 및 별표 2 제2호아목).

※ 자동차변경등록에 관한 보다 자세한 사항은 이 사이트 『자동차 구입·관리』 콘텐츠의 <자동차 유지하기-변경사항의 신고-변경사항이 생겼어요> 부분에서 확인할 수 있습니다.

## 확정일자받기

### 확정일자의 효력

▪ 전세나 월세 세입자의 경우에는 가급적 이사당일에 전입신고를 하고 이와 더불어 임대차계약서상에 확정일자를 받아두는 것이 좋은데요. 이렇게 하면 소중한 보증금을 떼일 염려가 없도록 임차권에 대항력과 우선변제권이라는 힘이 생기기 때문입니다.

**<"대항력"과 "우선변제권"이란 무엇인가요?>**

· "대항력"이란 임차인이 제3자(임차주택의 양수인, 임대할 권리를 승계한 사람, 그 밖에 임차주택에 관해 이해관계를 가지고 있는 사람을 말함)에게 임대차의 내용을 주장할 수 있는 법률상의 힘을 말합니다(「주택임대차보호법」 제3조제1항).

√ 대항력은 임차인이 임대인으로부터 주택을 인도받고 전입신고를 하여 주민등록을 마치면 다음 날 오전 0시부터 생깁니다(「주택임대차보호법」 제3조제1항 및 대법원 1999. 5. 25. 선고 99다9981 판결).

· "우선변제권"이란 임차주택이 경매 또는 공매되는 경우에 임차주택의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리를 말합니다(「주택임대차보호법」 제3조의2제2항).

√ 우선변제권은 임차인이 대항력(주택의 인도 및 전입신고)을 갖추고 임대차계약서상에 확정일자를 받은 경우에 취득할 수 있습니다(「주택임대차보호법」 제3조의2제2항).

※ 임차권의 대항력과 우선변제권에 관한 보다 자세한 사항은 이 사이트 『주택임대차』 콘텐츠의 <주택임대차 계약-보증금의 보호-대항력 및 우선변제권 취득>에서 확인할 수 있습니다.

### 확정일자는 어떻게 받나요?

▪ 임차인은 주택임대차계약서 원본 또는 사본을 소지하고 임차주택 소재지의 읍사무소, 면사무소, 동 주민센터 또는 시·군·구의 출장소에서 방문하면 확정일자를 부여받을 수 있습니다(「주택임대차보호법」 제3조의2제2항 및 「주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙」 제2조제1항).

- 확정일자를 부여받으려는 사람은 확정일자부여기관에 출석하여 계약증서 원본과 주민등록증, 운전면허증, 여권 또는 외국인등록증 등 본인을 확인할 수 있는 신분증을 제시해야 합니다(「주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙」 제2조제2항).

▪ 또한, 정보처리시스템을 이용하여 주택임대차계약을 체결한 경우 해당 주택의 임차인은 정보처리시스템을 통해 전자계약증서에 확정일자 부여를 신청할 수 있습니다. 이 경우 확정일자 부여 신청은 확정일자부여기관 중 주택 소재지의 읍·면사무소, 동 주민센터 또는 시(특별시·광역시·특별자치시는 제외하고, 특별자치도는 포함)·군·구(자치구를 말함)의 출장소에 해야 합니다(「주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙」 제2조의2).

▪ 확정일자를 취득하려는 경우 주택임대차계약서에 다음의 요건을 갖추어야 합니다(「주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙」 제3조).

- 임대인·임차인의 인적 사항, 임대차목적물, 임대차기간, 차임·보증금 등이 적혀 있는 완성된 문서일 것
- 계약당사자(대리인에 의하여 계약이 체결된 경우에는 그 대리인을 말함)의 서명 또는 기명날인이 있을 것
- 글자가 연결되어야 할 부분에 빈 공간이 있는 경우에는 계약당사자가 빈 공간에 직선 또는 사선을 그어 그 부분에 다른 글자가 없음이 표시되어 있을 것
- 정정한 부분이 있는 경우에는 그 난의 밖이나 끝부분 여백에 정정한 글자 수가 기재되어 있고, 그 부분에 계약당사자의 서명이나 날인이 되어 있을 것
- 계약증서(전자계약증서 제외)가 두 장 이상인 경우에는 간인(間印)이 있을 것
- 확정일자가 부여되어 있지 않을 것(다만, 이미 확정일자를 부여받은 계약증서에 새로운 내용을 추가 기재해 재계약을 한 경우에는 그렇지 않습니다.)

▪ 확정일자부여기관에 내야 하는 수수료는 확정일자 부여에 관한 수수료와 정보제공에 관한 수수료로 구분되며, 수수료 금액은 다음과 같습니다(「주택임대차보호법 시행령」 제7조제1항 및 「주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙」 제8조제1항).

- 확정일자 부여 수수료 : 1건마다 600원(계약증서가 4장을 초과할 경우 초과 4장마다 100원 추가)
- 정보제공 수수료 : 1건마다 600원(출력물이 10장을 초과할 경우 초과 1장마다 50원 추가)

▪ 다음에 해당하는 사람에 대해서는 수수료를 면제할 수 있습니다(「주택임대차보호법 시행령」 제7조제2항 및 「주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙」 제8조제3항).

- 「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자

- 「독립유공자예우에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된등록된 독립유공자 또는 그 유족(선순위자만 해당함)
- 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된등록된 국가유공자 또는 그 유족(선순위자만 해당된다)
- 「고엽제후유의증 등 환자지원 및 단체설립에 관한 법률」 제4조에 따라 등록된등록된 고엽제후유증환자, 고엽제후유의증환자 또는 고엽제후유증 2세 환자
- 「참전유공자예우 및 단체설립에 관한 법률」 제5조에 따라 등록된 참전유공자
- 「5·18민주유공자예우 및 단체설립에 관한 법률」 제7조에 따라 등록 결정된 5·18민주유공자 또는 그 유족(선순위자만 해당함)
- 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」 제6조에 따라등록된 특수임무수행자 또는 그 유족(선순위자만 해당함)
- 「의사상자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 제5조에 따라 인정된 의상자 또는 의사자유족(선순위자만 해당함)
- 「한부모가족지원법」 제5조에 따른 보호대상자
- 정보처리시스템을 이용하여 주택임대차계약을 체결하고 전자계약증서에 확정일자 부여를 신청한 사람

※ 정보처리시스템을 이용한 주택임대차계약의 전자계약 체결 및 확정일자 부여는
<국토교통부 부동산거래 전자계약시스템 (https://irts.molit.go.kr)>을 통해 하실 수 있습니다.

**<전세금을 지키는 두 가지 방법, 확정일자 받기와 전세권 등기는 어떻게 다른가요?>**

- **전세금을 안전하게 지키기 위해 전세권을 등기할 것인가, 확정일자를 받을까 하는 것은 전세로 이사할 때 고민하는 것 중 하나인데요.**
- **전세권 등기나 확정일자받기는 두 가지 모두 전세금을 지키는 좋은 방법이지만 다음과 같은 몇 가지 차이를 갖고 있기도 합니다.**

| 구분 | 확정일자 | 전세권 등기 |
|---|---|---|
| 적용법규 | 「주택임대차보호법」 | 「민법」 |
| 법적성격 | 채권(등기부등본 기재 필요 없음) | 물권(등기부등본에 기재) |
| 권리보호시점 | 실거주 + 전입 신고 + 확정일자를 받은 다음날 | 등기부에 기재한 날 |
| 전전세 가능여부 | 집주인의 동의 없이 불가능 | 집주인의 동의 없이 가능 |
| 절차 | 임차주택 소재지의 읍사무소, 면사무소, 동 주민센터에 방문하여 주택임대차계약서에 확정일자인을 받거나, 정보처리시스템을 이용하여 주택임대차계약을 체결한 경우 정보처리시스템을 통해 전자계약증서에 확정일자 부여 신청 | 집주인의 등기필증·인감증명서·인감도장 등을 가지고 등기소에 가서 전세권 설정등기를 함(집주인이 거절할 경우 등기 자체가 불가능함) |
| 비용 | 1천원 미만(정보처리시스템 이용 시 무료) | 등록세, 교육세 및 증지대 등 확정일자에 비해 많은 비용이 소요됨 |

**물론 전세권 설정등기나 확정일자를 받아두는 것도 중요하지만 전세보증금을 완벽하게 지키기 위해서는 전세를 얻을 때 계약 전 권리 분석을 통해 전세금을 돌려받을 수 있을지를 확실하게 판단하는 것이 무엇보다 중요할 것입니다.**

## 4.2. 아이 전학시키기

### 4.2.1. 아이 전학시키기

#### 초등학생인 경우

##### 전학 시 제출서류

▪ 이사로 인해 초등학교의 학생이 전학하는 경우 그 학생의 보호자는 재학 중인 학교의 장과 해당 학생이 전입한 지역을 관할하는 읍·면·동의 장으로부터 전학할 학교로 지정받은 학교의 장에게 각각 그 사실을 알려야 합니다(「초·중등교육법 시행령」 제21조제1항).

▪ 이 경우 학생의 보호자로부터 학생의 전학 사실을 통보받은 전학할 학교의 장은 해당 학생의 주소지 변경을 확인하기 위하여 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 주민등록전산정보자료를 확인하여야 하며, 해당 학생의 보호자가 그 확인에 동의하지 않는 경우에는 주소지 변경이 확인되는 서류를 제출하게 해야 합니다(「초·중등교육법 시행령」 제21조제3항).

▹ 초등학생의 경우 새 거주지의 주민센터에 전입신고를 하려가실 때 ´취학아동 전입통지서´를 받아두었다가 이 서류를 전학하려는 학교에 제출하면 바로 전학이 됩니다.

#### 중학생인 경우

##### 전학 시 제출서류

▪ 이사로 인해 중학생이 전학하는 경우 거주지를 학구로 하는 초등학교가 속하는 학교군 또는 중학구안의 중학교로 전학할 수 있습니다(「초·중등교육법 시행령」 제73조제1항 본문).

▪ 중학생의 경우 전학용 재학증명서를 떼어 해당 교육청에 제출하면 전입신고 시 거주지 관할 교육지원청에서 중학교를 배정해 줍니다.

> ※ 각 시·도 관할 교육지원청 현황은 각 시·도 교육청 홈페이지에서 확인하실 수 있습니다.

▪ 학교군에 있어서 거주지를 학구로 하는 초등학교가 속하는 학교군안의 중학교에 결원이 없는 경우에는 해당 교육장 관할에 속하는 다른 학교군안의 중학교로 전학할 수 있습니다(「초·중등교육법 시행령」 제73조제1항 단서).

## 고등학생인 경우

### 전학 시 제출서류

▪ 이사로 인해 일반 고등학교 재학생이 전학하는 경우 거주지가 학군 또는 시·도가 다른 지역에서 이전된 경우에만 전학이 가능하며, 교육감이 전학할 학교를 배정합니다(「초·중등교육법 시행령」 제89조제2항 전단).

▪ 이사한 새 거주지의 학군에 소재하는 학교에 결원이 없고 인근 학군에 소재하는 학교에는 결원이 있는 경우에는 본인이 원하면 인근 학군에 소재하는 학교로 전학할 수 있습니다(「초·중등교육법 시행령」 제89조제2항 후단).

▹ 고등학생의 경우 이사한 주소의 주민등록등본을 떼어 해당 교육청에 제출하여 학교를 배정받아 전학시키면 됩니다.

> ※ 일반 고등학교 재학생의 전학절차와 방법에 관한 보다 자세한 사항 및 특성화고, 특목고, 자사고 등 일반고 이외의 고등학교 재학생의 전학절차와 방법에 관한 사항은 각 시·도 교육청에 문의하거나 해당 교육청 홈페이지에 접속하여 확인하실 수 있습니다.